



Velkommen til

Kvernhusrinden 6
5281 Valestrandsfossen

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Kvernhusrinden 6

5281 Valestrandsfossen

124 m² familiebolig på Loftås med fjordutsikt. 3 soverom + loftstue. 2 bad. 36 m² terrasse. Garasje m/lader

Velkommen til Kvernhusrinden 6 – en romslig og fullverdig familiebolig i det barnevennlige Loftås-feltet.

På Loftås bor dere i en rolig gate med trygg gangvei til skole og Valestrand uten å krysse hovedvei. Ca. 2 km til Valestrand, med ferge til Breistein og enkel vei videre mot Åsane og Bergen. Tur- og sykkelmuligheter starter i nærområdet, og ny gang- og sykkelvei mot Hauge er planlagt ferdig i desember 2026.

Høydepunkter:

- 124 m² BRA-i med 3 soverom og 16 m² loftstue
- Garasje på 24 m² med elbillader + sportsbod
- 48 m² stue/kjøkken og 2 helflisede bad
- 36 m² vestvendt terrasse, balkong og fjordutsikt
- Svært gode solforhold og lite innsyn
- Gulvvarme i hele 1. etasje og på bad oppe
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning

Velkommen til visning - Dette er en bolig som må oppleves!

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	4 190 000
<u>Omkostninger*</u>	kr	105 840
<u>Totalpris inkl. omk.</u>	kr	4 295 840
<u>BRA/BRA-I</u>		153/124 m ²
<u>Ant. sov.</u>		3
<u>Eiendomstype</u>		Tomannsbolig
<u>Eierform</u>		Eiet
<u>Byggeår</u>		2011
<u>Energimerking</u>		C

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Andreas Grimstad Salbu
Eiendomsmegler

906 04 048
andreas.salbu@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	4 190 000
Omkostninger*	kr	105 840
Totalpris inkl. omk.	kr	4 295 840

*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 104 750

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 105 840

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 26 664 pr. år for 2026

I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Kommunale avgifter fakturert på eiendommen var kr 26 664,- i 2026. I tillegg kommer renovasjonsgebyr fra BIR Husholdning AS på kr 4 094,- for 2026.

Velforening

Årlig velavgift kr 300 i Eiendommen er tilknyttet Loftåsmarka Velforening. Selger opplyser at det fulgte med vilkår om deltakelse i velforeningen på nye tomter, men at dette ikke har fulgt eiendommen. Medlemskontingenten er i følge selger kr 300 per år..

Andre utgifter

I tillegg til kommunale avgifter, renovasjon og velforeningskontigent kommer utgifter til strøm, tv/internett, husforsikring, innboforsikring, osv. Listen er ikke uttømmende.

Registerbetegnelse

Gnr. 1, bnr. 35, snr. 2 i Osterøy kommune.

Areal

Tomannsbolig:

BRA-i: 124 m2

BRA-e: 5 m2

BRA total: 129 m2

1. etasje

BRA-i: 70 m2.

BRA-e: 5 m2.

TBA: 36 m2.

2. etasje

BRA-i: 54 m2.

TBA: 3 m2.

arasje:

BRA-e: 24 m²

BRA total: 24 m²

1. etasje

BRA-e: 24 m².

Ikke målbare arealer

2. etasje har 12 m² ikke måleverdig areal (ALH) på grunn av lav himlingshøyde / skråtak (gulvareal 66 m² mot BRA-i 54 m²).

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Selve tomten er felles eie mellom de to boligene. Det er vedtatt at man har enerett til hver sin garasje.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

Tomannsbolig

BRA-i og BRA-e rom er oppmålt med laser.

Arealer angis i hele m² (uten desimaler) for BRA.

Arealene gjelder for tidspunktet da oppmålingen fant sted.

Øvrige Arealer:

Balkong 3,2 kvm

Terrasse 36,4 kvm

Bod utvendig 4,9 kvm

Arealer rom:

2. Etasje

Stue 16,1 kvm

Soverom 13,9 kvm gulvareal.

Soverom 9,9 kvm gulvareal.

Soverom 7,8 kvm gulvareal.

Bad 7,2 kvm gulvareal.

Bod 3,9 kvm gulvareal.

1. Etasje

Gang 9 kvm

Stue/kjøkken 48 kvm

Bad 6,1 kvm

Bod 2 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av

boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

3

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform

Eiet

Boligtype

Tomannsbolig

Etasje

Boligen går over to etasjer.

Parkering

Denne boligen disponerer egen garasje. Det er installert el-billader i garasjen. Siden garasjen står på felles tomt er det for ordens skyld nedfelt i sameiets vedtekter hvilken bolig som disponerer hvilket areal til garasje.

Selger opplyser om at det også er plass til to biler foran garasjen på egen side av felles tomt.

Sameiet

Navn på sameiet: Eierseksjonssameiet gnr. 1 bnr 35, Osterøy kommune

Sameiebrøk 1/2

Sameiets eiendom

Tomteareal er 1 233 m² på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Tomtebeskrivelse

Fellestomt for boligsameiet. Tomten er pent opparbeidet med gruset adkomst, belegningsstein i betong og terrasseplattning i trevirke. Terrenget er flatt rundt boligen, men skrår noe på fremsiden.

Vedtekter/husordensregler

Det er opprettet nye enkle vedtekter datert 29.08.2026 for å formalisere rettigheter og ansvar tilknyttet garasjene. Styret i sameiet består av én representant fra hver av de to boligselskjonene i bygget. Vedtektene er vedlagt salgsoppgaven. Vi ber deg sette deg inn i disse før bud gis.

Byggeår

Ca. 2011

Innhold

Vertikaldelt tomannsbolig over to etasjer som består av følgende rom:

Tomannsbolig:

1. etasje BRA-i: Gang, åpen stue-/kjøkkenløsning, bad/vaskerom og bod.

1. etasje BRA-e: Utvendig bod.
2. etasje BRA-i: Stue, tre soverom, bad og bod.

Garasje:

1. etasje BRA-e: Garasje.

Terrasse på 36,4 m². Balkong på 3,2 m².

Standard

Den vestvendte halvparten av tomannsboligen går over to plan og har 124 m² BRA-i, i tillegg til utvendig bod og garasje. Planløsningen er godt tilpasset familieliv, med en åpen stue- og kjøkkenløsning på 48 m² i 1. etasje og tre soverom, bad og en romslig loftstue på 16,1 m² i 2. etasje. Boligen har to helflisede bad, gulvvarme i hele 1. etasje og på badet oppe, vedovn og balansert ventilasjon med varmegjenvinning som bidrar til jevn lufting. I 2025 ble det lagt nytt laminatgulv i stue/kjøkken, samtidig som foringer og listverk ble fornyet.

ENTRÉ / GANG

En flislagt gang på ca. 9 m² ønsker velkommen inn i boligen. Herfra er det adkomst til bad/vaskerom, stue/kjøkken og trappen videre til 2. etasje. Under trappen er det en praktisk bod på ca. 2 m² for lett tilgjengelig oppbevaring.

STUE OG KJØKKEN

Stue og kjøkken utgjør til sammen ca. 48 m² og danner en romslig, åpen hovedetasje med plass til både sofagruppe og et stort spisebord. Store vindusflater mot vest gir godt lys, utsyn og lite innsyn, mens terrassedøren gir en naturlig forbindelse mellom oppholdsrommet og uteplassen. Vedovnen gir en ekstra varmekilde på kalde dager, og gulvvarme i hele etasjen bidrar til jevn oppvarming. Det ble lagt nytt laminatgulv i stue og kjøkken i 2025, samtidig som foringer og listverk ble fornyet.

Kjøkkenet har slette fronter, laminert benkeplate og stålvaske. Integrerte hvitevarer består av platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøll/frys, og det er ventilator over platetoppen.

TERRASSE / HAGE

Fra stue/kjøkken er det direkte utgang til en vestvendt terrasse på ca. 36,4 m². Størrelsen gir plass til flere soner for både spisebord og sittegruppe, og plasseringen høyt i feltet gir lite innsyn og utsikt mot Sørfjorden og videre mot Åsane. Selger opplyser om gode solforhold, med sol til rundt kl. 21.50 ved midtsommer. Terrassen kan også nås fra inngangssiden ved å gå rundt huset.

Utearealet har i tillegg noe plen, opparbeidede bed og villbringebeier foran terrassen. Tomten er felles for de to seksjonene, og bruks-/eierforhold til utearealene omtales nærmere under eiendomsopplysningene.

BAD / VASKEROM

Badet i 1. etasje er ca. 6,1 m² og kombinerer bad- og vaskeromsfunksjon på en praktisk måte. Rommet er helfliset og har gulvvarme, dusjhjørne, toalett, servantinnredning og opplegg for vaskemaskin. Avtrekk skjer via boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Badet er fra byggeår.

LOFTSTUE OG BALKONG

Loftstuen på ca. 16,1 m² gir familien en egen oppholdsavdeling i 2. etasje, adskilt fra hovedstuen. Dette er særlig praktisk når barn og voksne ønsker hvert sitt oppholdsrom. Rommet har parkettgulv, vinduer mot vest og utgang til en mindre balkong på ca. 3,2 m² med utsikt mot fjorden og landskapet rundt.

SOVEROM

Boligens tre soverom ligger samlet i 2. etasje og har gulvareal på henholdsvis ca. 13,9, 9,9 og 7,8

m². Alle har parkettgolv og smartpanel på veggene. Det største soverommet har god plass til dobbeltseng og tilhørende møbler, og garderobeskapet her medfølger i salget. De to øvrige rommene fungerer godt som barnerom, gjesterom eller kontor. I det mellomste har det fungert bra for selger med senger til to barn. De har også vurdert tanken på å lage et fjerde soverom i loftstuen eller innerste del av stuen som allerede er godkjent for varig opphold. En eventuell løsning må tilfredsstille gjeldende krav til blant annet areal, takhøyde, lysinnslipp og rømningsvei.

BAD

Badet i 2. etasje er ca. 7,2 m², helfliset og utstyrt med gulvvarme. Her er det badekar, veggmontert toalett og servantinnredning. Takvinduet gir naturlig dagslys, og badet ligger praktisk til i samme etasje som alle soverommene.

GARASJE OG OPPBEVARING

Den frittstående garasjen på ca. 24 m² ble oppført av Igland Garasjen i 2018. Garasjen har eget sikringsskap, innvendig og utvendig belysning og stikkontakter samt el-billader. Elektroarbeidene ble utført av Magnus M. Thunestvedt AS, og selger opplyser at det foreligger samsvarserklæring. Garasjeporten ble reparert og delvis fornyet av Igland Garasjen i 2026 etter en forsikrings-skade.

Boligen har i tillegg en utvendig sportsbod på ca. 4,9 m² med god takhøyde, innvendig bod under trappen og en bod i 2. etasje på ca. 3,9 m² gulvareal. Dette gir gode oppbevaringsmuligheter for blant annet sykler, sportsutstyr og familiens øvrige lagringsbehov.

TEKNISKE KVALITETER

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning, rør-i-rør-system, automatsikringer og 200 liters varmtvannsbereder. Ventilasjonsskanalene er i følge selger rensert to ganger i eiertiden, filtrene er skiftet jevnlig, og anlegget ble kontrollert våren 2026 uten at ny kanalrens ble vurdert nødvendig på dette tidspunktet. Boligen har også fiberlinje.

Oppvarmingen består av elektriske varmekabler i hele 1. etasje og på badet i 2. etasje, vedovn i stuen og ettervarme via ventilasjonsanlegget.

Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Følgende medfølger ikke:

- vaskemaskin og tørketrommel
- frittstående fryseskap i 2. etasje
- sort lampe over spisebordet
- planter i potter
- pallekarmer/plantekasse utenfor gjerdet
- Elfa-hyller i bod

Elfa-hyllene demonteres av selger. Vaskemaskin, tørketrommel og fryseskap i 2. etasje kan eventuelt kjøpes separat etter nærmere avtale med selger.

Følgende medfølger spesielt:

- garderobeskapet på hovedsoverommet

- øvrige faste oppbevaringssystemer, med unntak av Elfa-hyllene nevnt ovenfor
- knagger og tilsvarende fast tilbehør
- plantekassen på terrassen
- fastmonterte lamper på vegg og i tak, med unntak av den sorte lampen over spisebordet

Beliggenhet

Loftås-feltet er et nyere og etablert boligområde ovenfor Valestrand, med en rolig og oversiktlig karakter. Kvernhusrinden 6 ligger godt til i feltet, tilbaketrukket fra de mest trafikkerte områdene og med en åpen, vestvendt plassering uten boliger rett foran. Dette gir utsyn mot Sørfjorden og videre mot Åsane, gode solforhold og lite innsyn fra nabobebyggelsen.

Området består av en blanding av barnefamilier og voksne i ulike livsfaser, og selger trekker særlig frem den rolige gaten, hyggelige naboer og nærheten til både natur og hverdagstilbud. For barnefamilier er kombinasjonen god: dere bor skjermet i et boligfelt, samtidig som Valestrand og Hauge ligger tett på.

Det er ca. 2 km til Valestrand, hvor dere blant annet finner Extra med post i butikk, lege- og tannlegjetjenester. Hauge ligger ca. 2,5 km unna. Loftås gir dermed følelsen av å bo i et eget, rolig boligområde uten at avstanden til servicetilbudene blir stor.

Tilgjengeligheten mellom Loftås, Hauge og Valestrand blir også ytterligere forbedret. Langs fylkesveg 567 bygges det nå ca. 1,37 km ny gang- og sykkelvei mellom Loftås og Hauge, med planlagt ferdigstilling i desember 2026. Når prosjektet står ferdig, vil det gi en sammenhengende og tryggere forbindelse for gående og syklende mellom Hauge og Valestrand. Dette er særlig positivt for familier og andre som ønsker å kunne bevege seg mer til fots eller på sykkel i hverdagen.

FRITID OG FRILUFTSLIV

Fra Loftås har dere naturen tett på, og selger fremhever muligheten til å starte både tur-, løpe- og sykkelturner direkte fra nærområdet. Her finnes alternativer både langs vei og på sti, fra korte hverdagsturer til lengre fjellturner.

Haugafjellet og Burkelandsfjellet er blant aktuelle turmål i området, mens Brakvatnet byr på en familievennlig rundtur og tilrettelagt badeplass. Ved Valestrand skule ligger Furubakken kunstgressbane og aktivitetssal, og MOVA Osterøy ligger en kort kjøretur unna.

Osterøy har ellers et aktivt lokalsamfunn med et bredt spekter av lag, organisasjoner og kristne fellesskap. I tillegg til Den norske kirke finnes blant annet Hauge Indremisjon, Osterøy Misjonsforsamling på Lonevåg og Osterøy Pinsemenighet Sion på Bysheim.

For dere som ønsker et familievennlig og tilbaketrukket bomiljø, men samtidig vil bo praktisk i forhold til Valestrand, Hauge og forbindelsene videre mot Arna, Åsane og Bergen, er Loftås et svært godt utgangspunkt.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid

For barnefamilier finnes det flere skole- og barnehagealternativer på Osterøy. I tillegg til Valestrand skule, finnes Danielsen Ungdomsskule Osterøy på Valestrand som et kristent friskolealternativ. Osterøy har også to private barneskoler med montessoripedagogikk: Hjellvik Montessoriskule og Hosanger Montessoriskule. Barnehage tilbudene i området inkluderer kommunale Valestrand barnehage og Hauge barnehage, samt private Reppen barnehage og Osterøy Gårds- og friluftsbarnhage.

For fritidsaktiviteter har Osterøy IL et bredt tilbud innen fotball, håndball, ski, friidrett og turn. Valestrand Hjellvik Fotballklubb har aktivitet på kunstgressbanen ved Valestrand skule, som ligger i gangavstand fra boligen. Dette gir et godt og aktivt lokalmiljø for barn og unge.

Offentlig kommunikasjon

Fra boligen er det ca. seks minutters gange til busstoppet Loftås. Linje 900 gir forbindelse mot Lonevåg og Arna terminal, med hyppige avganger gjennom store deler av dagen. Linje 910 har direkte pendleravganger til Bergen busstasjon på hverdager. Fra Arna stasjon tar toget til Bergen sentrum ca. 7 minutter.

Fergesambandet Valestrand–Breistein gir en særlig viktig og effektiv forbindelse for pendlere mot Bergen og Åsane. Dette, kombinert med kort avstand til Osterøybroen, gir fleksible pendlermuligheter både mot Åsane og Bergen sentrum. Fergen har avganger hver halvtime på hverdager og jevnlig avganger i helgene. Reisetid til Åsane er ca. 25 minutter via ferge, og omtrent 30–35 minutter via Osterøybroen. Til Arna og Øyrane Torg er det ca. 20 minutters kjøretid.

Byggemåte

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Eiendommen er en tomannsbolig over to plan fra 2011. Boligen er fundamentert med ringmur og fundamenter av betong til faste masser. Ytterveggene er utført med bindingsverk i trevirke og fasaden er kledd med trekledning. Etasjeskillet er med bjelkelag i trevirke. Taket er oppbygget med takstoler i trevirke og tekket med betongtakstein.

Garasje:

Garasjen er fundamentert med ringmur av betong til faste masser. Ytterveggene er med bindingsverk i trevirke, og fasaden er kledd med trekledning. Taket er oppbygget med prefabriserte takstoler i trevirke og tekket med betongtakstein.

Moderniseringsarbeider

2018: Garasje oppført, i følge selger levert og montert av Igland Garasjen.

2018: Elektrisk anlegg i garasjen med eget sikringsskap, lys, stikk og el-billader, utført av Magnus M. Thunestvedt AS. Selger opplyser at samsvarserklæring foreligger.

2017–2018: Overvannskum, sandfang, drenering og løsninger for takvann mot sør og øst, utført som egeninnsats. Selger opplyser at det foreligger bilde-/kvitteringsdokumentasjon.

2025: Nytt laminatgulv i stue/kjøkken samt foringer og listverk, utført som egeninnsats.

2025: Boddør skiftet og terskelløsningen utbedret, utført som egeninnsats.

2026: Råteskadede vinduslister, sålbenk og pynteklosser som var avdekket mot sør og vest ble skiftet, utført som egeninnsats.

2026: Portblad, wire og nødvendige deler på garasjeporten skiftet av Igland Garasjen etter påkjørsel/forsikringskade.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det er utstedt ferdigattest for oppføring av 2-mannsbustad datert 16.03.2011. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

For eiendommens garasje foreligger det byggetegninger datert 24.11.2017. Kommunen opplyser om at oppføringen har vært behandlet som en meldingssak, og at det i den forbindelse ikke utstedes vedtak eller ferdigattest for tiltaket. Garasjen ble oppført i 2018.

Oppvarming

Elektrisitet og vedfyring. Vedovn i stue. Gulvvarme på bad i 2. etasje samt på bad, gang og stue/kjøkken i 1. etasje, samt ettervarme på balansert ventilasjon

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømvikten Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger

målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Strømforbruk siste 12 mnd./kalenderår: 20 130 kWh inkl. lading El-bil.

Info energiklasse

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd C.

TV/Internett/Bredbånd

Boligen har fiberbredbånd med fiberlinje fra Telenor.

Adgang til utleie

Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet. Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Kopi av eventuelle vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Radon

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering

Eiendommen er regulert til konsentrert tomannsbustad (feltnavn B1-5) i henhold til reguleringsplan 1253 2009 004, "Mindre reguleringsendring Loftås, Felt B1, B2, B4", vedtatt 20.10.2009. En del av eiendommen er regulert til felles grøntanlegg (feltnavn Fe6).

Det foreligger en avsluttet byggesak (saknummer 9412666) for oppføring av garasje på eiendommen. I henhold til kommunen var dette en meldingssak, og det foreligger derfor ikke formell ferdigattest eller vedtak i saken.

Kommuneplanens arealdel er under revisjon. Det eksisterer planforslag og er igangsatt planlegging som vedkommer eiendommen.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Privat vei som vedlikeholdes av brukerne. Eiendomsvest AS som var/er utbygger eier g/bnr 1/2 som Loftåsvegen og Kvernhusrinden ligger på. Dette er felles veier for hele feltet/delfeltet.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 757 237 for 2024.

Sekundærverdi: Kr 3 028 949 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avviking av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier

Ragnhild Reigstad Kleiveland
Daniel Kleiveland

Heftelser

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4630/1/35/2:

28.12.2010 - Dokumentnr: 1026597 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

SNR: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/2

01.01.2020 - Dokumentnr: 680127 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: KNR: 1253 GNR: 1 BNR: 35 FNR: 0 SNR: 2

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadens størrelse.

Andre rettigheter og forpliktelser

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no

- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotografitjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Ole Andre Skage den 24.08.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Dusjvegger på bad ble montert av selger i 2014. Tettesjikt, membran eller sluk ble ikke fornyet i forbindelse med arbeidet. Selger kjenner ikke til dokumentasjon på oppbyggingen av våtrommene.
- Det har tidligere vært lekkasje i overgangen mellom taket på uteboden og boligen. Forholdet ble utbedret av Byggmester Øystein Mosevoll i 2015 innenfor boligens garantitid. Selger opplyser at det har vært tett siden.
- Boddøren ble skiftet i 2025 etter at den tidligere døren hadde fuktskade og mangelfull understøttelse av terskelen. Terskelen ble samtidig understøttet, tettet og utstyrt med terskelbeslag.
- I 2026 ble det skiftet vinduslister, sålbenk og pynteklosser hvor det var avdekket råde på vindusdetaljer mot sør og vest. Ytterdelen av terrassen hadde sunket noe. Selger understøttet konstruksjonen med impregnerte bord i 2026.
- Det ble etablert overvannskum og sandfang ved garasjen i 2017, mens drenering og to mindre kummer for håndtering av takvann ble ferdigstilt i 2018. Arbeidene gjelder sør- og østsiden, og selger opplyser å ha dokumentasjon på oppbygging og rørføringer.
- Selger har sporadisk observert enkelte sølvkre på badet i 1. etasje. Forekomsten har vært liten de senere årene, og det er ikke utført tiltak.
- Ventilasjonsanlegget var feil tilkoblet da selger overtok boligen i 2014. Dette ble rettet av Byggmester Øystein Mosevoll samme år. Selger opplyser også at kanalene senere er blitt rensset.
- Garasjen fikk elektrisk installasjon utført av Magnus M. Thunestvedt AS i 2018, med eget sikringsskap, 32 A kurs fra boligen, innvendige og utvendige lys/stikk samt el-billader.
- Det ble montert nye utelamper i 2018, nye termostater med mulighet for tidsstyring i stue og gang i 2021 og ny belysning i gang, trapp, loftstue og begge bad i 2026. Arbeidene er i egenerklæringen opplyst som ufaglært arbeid.
- Garasjeporten ble påkjørt i juni 2026. Skaden ble håndtert som forsikringssak, og Igland Garasjen skiftet portblad, wire og nødvendige deler i 2026.
- Selger opplyser at garasjen kan bli noe fuktig i vinterhalvåret dersom våt bil parkeres inne, som følge av begrenset ventilasjon. Det ble satt inn ventiler i 2023.

I tillegg gjør selger oppmerksom på følgende forhold:

- Maling på rekkverk flasser dessverre noe fra år til år. Har vurdert å bytte, men har til nå kun malt hvert eller annethvert år.
- Noe klikkelyd på fliser i gang rett ved dør inn til stue.
- Sentralstøvsuger fungerer ikke. Har feilsøkt med å bruke slangen til naboen som fungerer, men antar at det er noe feil med signal eller motor.
- Dører er ikke 100% i lodd, og noen "tar" litt i karmen. Dette har vært slik siden vi flyttet inn, men har ikke sett behov for å gjøre noe med det.
- Fukt i garasje. Garasjen er fra Igland sin side noe dårlig ventilert, noe som gjør at den kan være fuktig i løpet av vinterhalvåret. Har forsøkt ulike løsninger med ventiler, og skulle til å montere en avtrekksvifte nå, samt tette noe luft langs langvegger som jeg mistenker gir kaldras. Dette er ikke utført og må evt. tas tak i av ny kjøper dersom de ser behovet.
- Dørhåndtak i huset er av typen som ikke er lett å etterstramme da det er skjulte skruer. Har byttet alle som har antydning til slark, regner med at dette vil kunne oppstå de neste 5 årene, litt avhengig av hvor hard bruken er. Liten ting.
- Er noen MDF-foringer på de to største soverommene oppe som har fått vann på seg og dermed svulmet litt opp.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens

økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket

inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om

eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler

Andreas Grimstad Salbu

Eiendomsmegler

Telefon: 906 04 048

E-post: andreas.salbu@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Marken

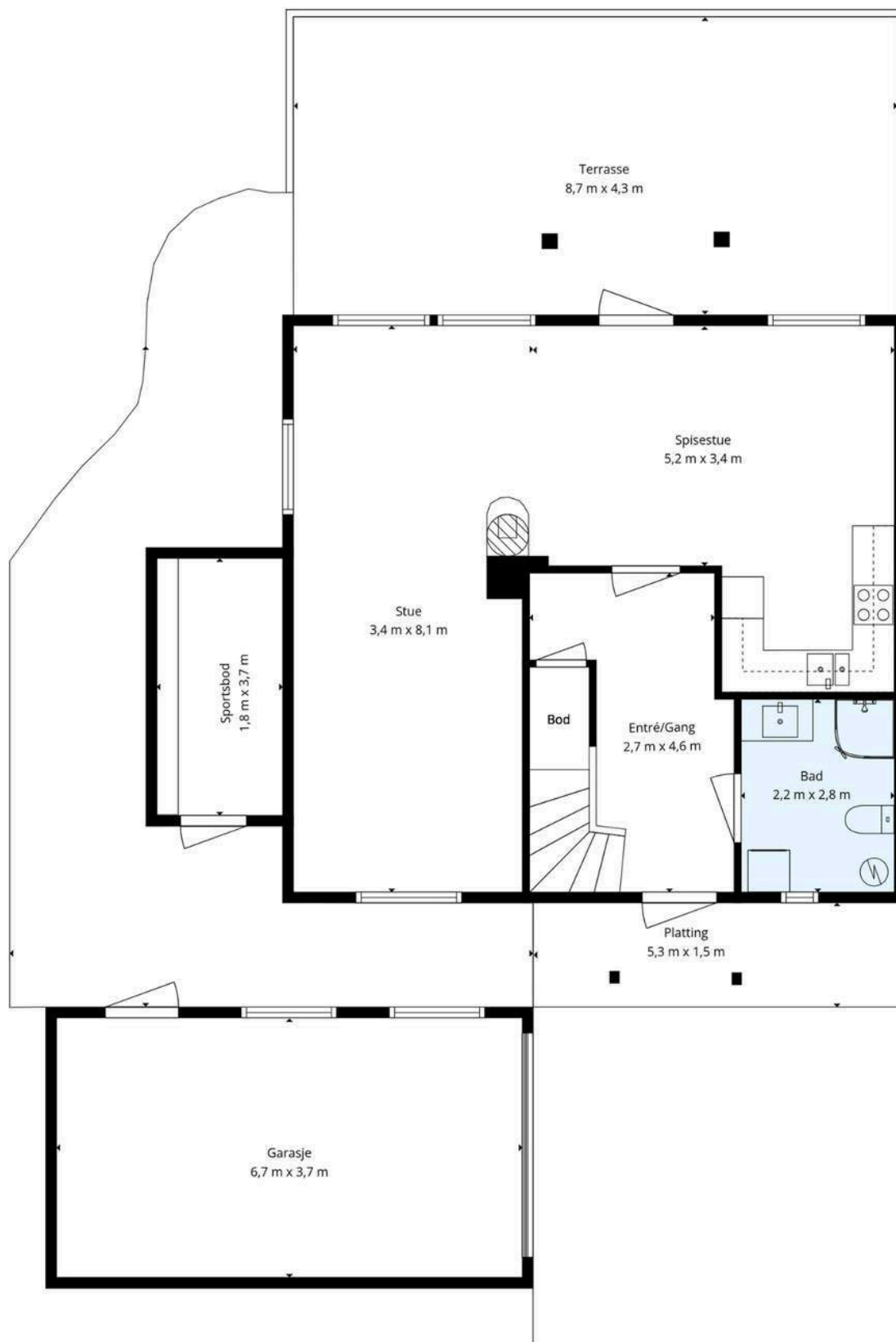
Postboks 433 Marken

5832 BERGEN

Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Plantegning



EiendomsMegler 1

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.
Ev. mål på plantegningen er bare indikasjoner. Se gjeldende mål i boligens tilstandsrapport.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning.
Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

KVERNHUSRINDEN 6

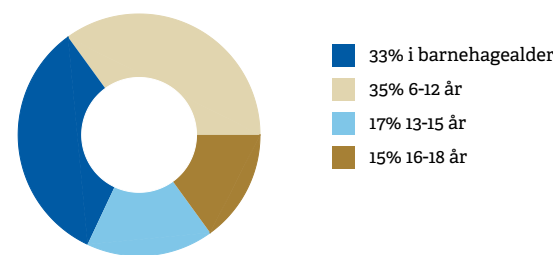
OFFENTLIG TRANSPORT

 Loftås	5 min 
Linje 900, 901, 910	0.5 km
 Arna stasjon	19 min 
Linje F4, L4, R40	19.2 km
 Bergen Flesland	48 min 

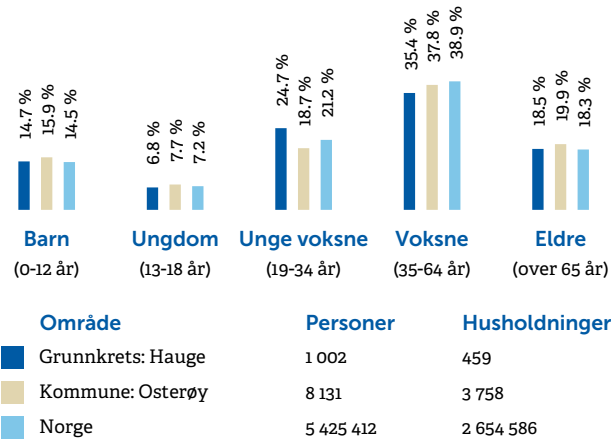
SKOLER

Valestrand skule (1-7 kl.)	19 min 
229 elever, 14 klasser	1.7 km
Danielsen ungdomsskule Osterøy (8-10...)	19 min 
90 elever, 6 klasser	1.7 km
Osterøy ungdomsskule (8-10 kl.)	9 min 
243 elever, 18 klasser	7.1 km
Osterøy videregående skule	9 min 
123 elever, 9 klasser	7.3 km
Arna videregående skole	22 min 
200 elever	20.4 km

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Hauge barnehage (1-5 år)	4 min 
76 barn	2.4 km
Valestrand barnehage (1-5 år)	5 min 
29 barn	2.4 km
Reppen barnehage (0-5 år)	5 min 
66 barn	2.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Valestrand	20 min 
Post i butikk, PostNord	1.8 km
Coop Extra Lonevåg	8 min 
Post i butikk, PostNord	6.3 km

SPORT

 Valestrand skule aktivitetssal	18 min 
Aktivitetshall	1.6 km
 Furubakken kunstgrassbane	22 min 
Fotball	1.8 km
 MOVA Osterøy	8 min 
 Optimum	22 min 



Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Kleiveland, Daniel

19.08.2026

Signed

bankID

Kleiveland, Ragnhild
Reigstad

20.08.2026

Signed

bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Daniel Kleiveland

Ragnhild Reigstad Kleiveland

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2014
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Kvernhusrinden 6

5281 Valestrandsfossen

4630-1/35/0/2

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2711260270 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: Montering av dusjvegger

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

1. Taklekkasje i utebod.

2. Fuktskadet boddør

3. Noe råte på vindusdetaljer mot sør og vest

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Byggmester Øystein Mosevoll

Beskrivelse av arbeidet: 1. Tettet i overgang tak på bod og vegg på hus. Har vært tett siden da. Utført innenfor garantitiden på huset.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: 2. Skiftet boddør. Den som var der hadde dårlig understøttet terskel som var knekt. Har støpt opp terskel, og tettet godt i bunnen og lagt på manglende terskelbeslag.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: 3. Skiftet det som er avdekket av råtne vinduslister, sålbenk og pynteklosser. Antar at grunnen til dette er at de som kjøpte huset når det var nytt i 2010 ikke malte alt ferdig med en gang.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Ja**

Ytterdelen av terrasse ligger på en rad med impregnert 2x6, denne har sunket litt

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Beskrivelse av arbeidet: Lagt impregnerte bord på eksisterende for å understøtte.

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Overvannskum på plassen, samt sandfang for dreneren langs garasjen ble satt ned i 2017. Dette for å forberede for belegningsstein rundt huset, samt mulighet for fremtidig asfaltering uten at vann samler seg bak huset. Renne langs garasjen ble støpt fast i 2018, sammen med to mindre kummer for å lede takvann til overvannskum på plassen. Har dokumentasjon på hvordan det er bygget opp og hvor det ligger rør.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Sør- og østsiden

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Har observert enkelte sølvkre på badet nede sporadisk, men lite de siste årene. Ikke på et slikt nivå at vi har funnet det nødvendig med tiltak.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**

Ventilasjonsanlegg var koblet feil med tilluft og avtrekk på aggregatet når vi overtok i mars 2014. Tilluft på bad og avtrekk i oppholdsrom.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

Firmanavn: Byggmester Øystein Mosevoll

Beskrivelse av arbeidet: Rettet dette, og vi har i ettertid hatt rens av kanaler for å sikre god luft.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Magnus M. Thunestvedt AS

Beskrivelse av arbeidet: El-installasjon i garasje med eget sikringsskap og 32A kurs fra inntak på huset. Lys og stikk innvendig og utvendig, samt EL-billader i garasje.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Beskrivelse av arbeidet: Nye utelamper

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Beskrivelse av arbeidet: Nye termostater i stue og gang med mulighet for tidsstyring.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Beskrivelse av arbeidet: Ny belysning i gang, trapp, loftstue, samt begge bad.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

1. Garasjeport påkjørt juni 2026. Forsikringsskade, reparasjon bestilt av Igland Garasjen.

2. Dårlig ventilasjon, som gjør at garasjen er noe fuktig i vinterhalvåret om en kjører våt bil inn.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Igland Garasjen

Beskrivelse av arbeidet: 1. Byttet portblad, wire og nødvendige deler på port etter påkjørsel

Ufaglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: 2. Satt inn ventiler

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse

Kvernhusrinden 6, 5281 VALESTRANDSFOSSEN

Dato for energimerking

18.08.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-334585

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300095152

Gårdsnummer

1

Bruksnummer

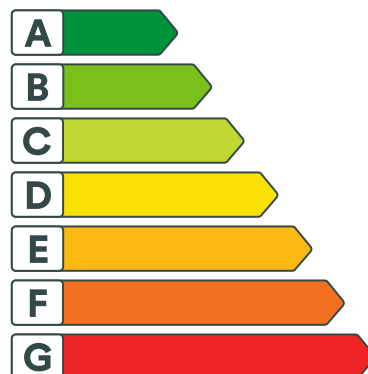
35

Seksjonsnummer

2

Brukseinsningsnummer

H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angjer kor energieffektiv bustaden er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå den typiske energibruken for bustadstypen. Berekingane er gjort ut frå normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er bustadens energimessige standard og ikkje bruken som bestemmer energikarakteren. Bustaddata i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som er gjevne av bustadeigaren. Der opplysningar ikkje er oppgjevne, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen brukt.



Boliginformasjon

Byggeår

2010

Bygningstype

Tomannsbolig vertikal delt

Bruksareal

130,0 m²

Oppvarma bruksareal

130,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

Berekna vekta levert energi i normert klima er eit nøkkeltal for å vurdere ein bygningens energieffektivitet, der ulike energibærarar (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektar ulikt.

Berekna vekta levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

112,70 kWh/m²

Berekna levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

112,24 kWh/m²

Totalt levert pr. år

14 959 kWh

Vedlegg: Energiattest



Kvernhusrinden 6, 5281 VALESTRANDSFOSSEN



Detaljering

Bygningsform Ja	Vegger Ja
Vindauge Ja	Golv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetal Nei
Solceller Nei	



Kvernhusrinden 6, 5281 VALESTRANDSFOSSEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarende glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket vert berekna på grunnlag av oppgitte opplysningar om bustaden. For informasjon som ikkje er oppgitt, vert det brukt typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå tidsperioden han vart bygd i. Berekningmetodane for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskotsordningar kan rettast til Enova Svarer.

For ytterlegare råd og rettleiing om effektiv energibruk, sjå nettsidene våre.

<https://www.enova.no>

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Kvernhusrinden 6 , 5281
VALESTRANDSFOSSEN

 ØSTERØY kommune

 gnr. 1, bnr. 35, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 153 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 24.08.2026

Rapportdato: 01.09.2026

Oppdragsnr.: 20034-1634

Eiendomsverdi ref nr: PH3519

Autorisert foretak: Skage Taksering AS

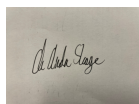


Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Vedlegg: Takstrappport

Skage Taksering ble stiftet av Ole Andre Skage i Januar 2016, Mai 2021 ble vi Skage Taksering AS.
Ole Andre Skage har erfaring fra bygg og anleggsbransjen siden 2004 og har de siste 8 årene jobbet med prosjektledelse og anleggsledelse hos større totalentreprenørselskap.
Ole Andre har fagbrev innen betongarbeider og gått teknisk fagskole bygg som ble fullført i 2014.

Rapportansvarlig



Ole Andre Skage

Uavhengig Takstingeniør

post@skagetaksering.no

471 79 040

Kvernhusrinden 6 , 5281 VALESTRANDSFOSSEN
Gnr 1 - Bnr 35
4630 OSTERØY

Skage Taksering AS
Mongsedalen 9
5918 FREKHAUG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skullete installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Kvernhusrinden 6 , 5281 VALESTRANDSFOSSEN
Gnr 1 - Bnr 35
4630 OSTERØY

Skage Taksering AS
Mongsedalen 9
5918 FREKHAUG

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBEKTET

2-mannsbolig over 2 plan, terrasse, balkong, garasje og utvendig bod.

STANDARD

Boligen har normal standard i forhold til alder og tidspunkt for moderniseringer.

BELIGGENHET

Boligen har en flott beliggenhet i nyetablert boligfelt på Loftås. Sol fra tidlig morgen til sent på kveld sommerstid. Gangavstand til barneskole, buss og butikker på Valestrand. Det er etablert ny gangvei fra feltet med bro over Kringastemma og nytt fortau til skolen. Ny ballbinge under oppføring i feltet.
Ca. 25 min. kjøring til Åsane Senter via ferge til Breistein og ca. 30 min. via Osterøybroen.

TOMT

Totmen er pent opparbeidet med gruset adkomst, belegningstein i betong og terrasseplating i trevirke.

ADKOMST

Fra Valestrand: Kjør mot Lonevåg og ta til høyre opp mot Loftås byggefelt. Følg veien oppover og ta inn til høyre i venstresvingen på toppen. Boligen ligger nå ned til venstre bak postkassestativet

VANN- OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PARKERING

Parkering på egen eiendom. Egen garasje.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:

Boligen er fundamentert med betongfundamenter til faste masser.

Yttervegger:

Ytterveggene er utført med bindingsverk i trevirke, fasaden er kledd med trekledning.

Takkonstruksjon:

Taket er oppbygget med takstoler i trevirke, taket er tekket med betongtakstein.

Etasjeskillere:

Etasjeskille med bjelkelag i trevirke.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

02 Etasje

Stue 16,1 kvm

Parkett på gulvet, smartpanel på veggene, tak-ess plater.

Soverom 13,9 kvm gulvareal.

Parkett på gulvet, smartpanel på veggene, tak-ess plater.

Soverom 9,9 kvm gulvareal.

Parkett på gulvet, smartpanel på veggene, tak-ess plater.

Soverom 7,8 kvm gulvareal.

Parkett på gulvet, smartpanel på veggene, tak-ess plater.

Bad 7,2 kvm gulvareal.

Flis på gulvet, flis på veggen, tak-ess plater.

Innredning med toalett, badekar, skuffeinredning med overliggende servant.

01 Etasje

Gang 9 kvm

Flis på gulvet, smartpanel på veggene, tak-ess plater.

Stue/kjøkken 48 kvm

Laminat på gulvet, malt gipsvegger, tak-ess plater.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminert benkeplate, stålvaske.

Integrerte hvitevarer platetopp stekeovn, oppvaskmaskin, kjølfrysenskap.

Bad/Vaskerom 6,1 kvm

Flis på gulvet, flis på veggen, tak-ess plater.

Innredning med toalett, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin, skuffeinredning med overliggende servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør med rør i rør system.

Avløpsrør av plast.

Varmtvannsbereder på 200 liter.

Sikringskap med automatsikringer.

Balansert ventilasjonsanlegg.

OPPVARMING

Ildsted i stue.

El. varmekabler på bad 02 etasje og bad, gang stue/kjøkken 01 etasje.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

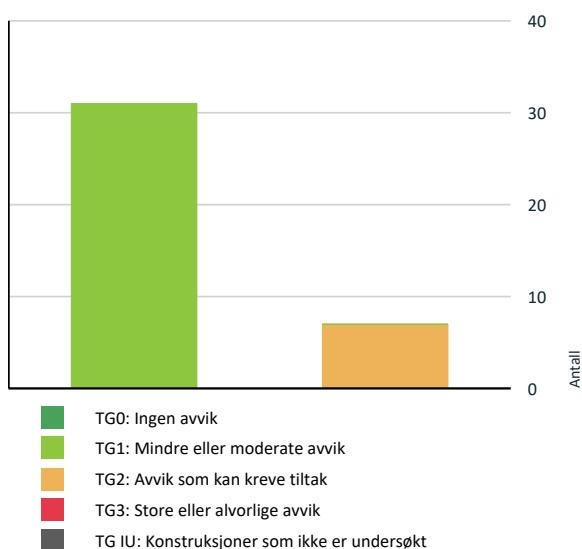
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kvernhusrinden 6 , 5281 VALESTRANDSFOSSEN
Gnr 1 - Bnr 35
4630 OSTERØY

Skage Taksering AS
Mongsedalen 9
5918 FREKHAUG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no. Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Rommene i denne rapporten er beskrevet ut i fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som.

Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt. Det er kun utført punktvis/stikkprøve kontroll.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 02 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 01 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 01 Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Kvernhusrinden 6 , 5281 VALESTRANDSFOSSEN
Gnr 1 - Bnr 35
4630 OSTERØY

Skage Taksering AS
Mongsedalen 9
5918 FREKHAUG

Sammendrag av boligens tilstand

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

-  Det mangler snøfangere på siden ved terrassen. [Gå til side](#)
Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-  Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
-  Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
-  Stikkontakt for bereder på bad/vaskerom er løs.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2011

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein.

Vurdering av avvik:

- Spiker for takstein har trukket seg litt opp fra mønesteinene.

Konsekvens/tiltak

- Dette kan lede til at det kommer vann inn langs spiker og ned i trevirke under.
- Slå ned spiker til mønestein, legge på egnet fugemasse rundt spikerne.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner av metall.

Det er montert snøfangere på inngangssiden av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på siden ved terrassen. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Taket er oppbygget med takstoler i trevirke.

Vurdering av avvik:

- Kryploft oppunder møne er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

- Innhent dokumentasjon om mulig.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført med bindingsverk i trevirke, fasaden er kledd med trekledning.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er med 2-lags glass i trekarmen.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av skruen til holderne for srossene er rustet.

Konsekvens/tiltak

- Ruster skruene i stykker vil srossene løsne og kan lage skader. Bytte skruene til rustfrie skruer.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Balkong/Terrassedør med 2-lags glass i trekarmen. Ytterdør med fabrikkklakkert dørblad i trevirke.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong oppbygget med trekonstruksjon, gulvet er utført med spaltegulv i trevirke, rekkverket er med spilerekkverk i trevirke.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasseplatingen er utført i trevirke.

INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Kvernhusrinden 6 , 5281 VALESTRANDSFOSSEN
Gnr 1 - Bnr 35
4630 OSTERØY

Skage Taksering AS
Mongsedalen 9
5918 FREKHAUG

Tilstandsrapport

Flis på gulvet i gang 01 etasje.
Laminat på gulvet i stue 01 etasje.
Parkett på gulv soverom og stue 02 etasje.

MRK: Det er registrert bom i enkelte av flisene i gangen, ved befaringsatt de fast. I forhold til bruksbelastning utgjør ikke dette avvik i gangen.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Smartpanelplater på vegger.
Malt gipsvegger.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller med bjelkelag i trevirke.

Radon

Beskrivelse

Boligen skal være utført med radonsperre da det kom krav til dette i TEK 10.
Etter som det foreligger ferdigattest skal radonsperre være montert.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipen er utført med murt lettklinkerblokker.
Vedovn av stål med glassdør.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp utført i trevirke med lukket trinn.
Trinnene er lakket, vangen og rekkverk er malt.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører med profilerte dørblad.

VÅTROM

02 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår.

02 ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Boligen har ferdigattest, badet er fra byggeår.

02 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegg. Tak-ess palter.

02 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flis på gulvet.
Elektriske varmekabler.
Fall inn til sluk ikke kontrollert da sluken ligger under baderkar.

02 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Gulvet har plastsluk.
En kan se membranen i sluken.
Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt bilder av utførelse, men en kjenner tidspunkt for etablering og der må vurderingen basere seg på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran med dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

Tilstandsrapport

02 ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Skuffeseksjon med overliggende servant. Veggmontert toalett. Badekar.

02 ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

02 ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i vegg bod inn mot badekar.
Det ble ikke registrert unormale forhold ved befaringen.

01 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår.

01 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Boligen har ferdigattest, badet er fra byggeår.

01 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegg. Tak-ess palter.

01 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flis på gulvet. Elektriske varmekabler.

01 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

2 stk plastsluk i gulvet.

Det er lagt membran, på vegger er det brukt våtromsplater type wedi/tetti eller tilsvarende under flisen.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt bilder av utførelse, men en kjenner tidspunkt for etablering og dermed må vurderingen basere seg på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran med dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

01 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Toalett, dusjhjørne, skuffeseksjon med overliggende servant, opplegg for vaskemaskin.

01 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

01 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmålinger i hull kjøkkenskap inn mot dusjonen, det ble ikke registrert unormale verdier ved befaringen.

KJØKKEN

01 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminert benkeplate, stålvaske. Integrerte hvitevarer platetopp stekeovn, oppvaskmaskin, kjølfrysenskap.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelktroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.
- Komfyrvakt bør installeres.

01 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over platetoppen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vann-rør med rør i rør system.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene i boligen er av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200 ltr, produsert i 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskapet er utført med automatsikringer.
El-anlegget er utført av Magnus M Thunestvedt AS

Vurdering av avvik:

- Stikkontakt for bereder på bad/vaskerom er løs.

Konsekvens/tiltak

- Kontakt bør kontrolleres av autorisert personell.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarslere og brannsluknings utstyr.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen har byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen under boligen er fra byggeår.
Boligen har ikke tilfylte yttervegger.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er fundamentert med ringmur og fundamenter av betong.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Flatt terreng rundt boligen. Fremside av boligen skrår terrenget noe.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Tilstandsrapport

Beskrivelse

VA-ledninger er fra byggeår.

VA-ledninger er ikke fysisk innsisert da disse ligger under bakkenivå.

Boligen er tilknyttet offentlig VA-anlegg via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkynndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på siden ved terrassen. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Stikkontakt for bereder på bad/vaskerom er løs.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
- Komfyrvakt bør installeres.
- Kontakt bør kontrolleres av autorisert personell.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

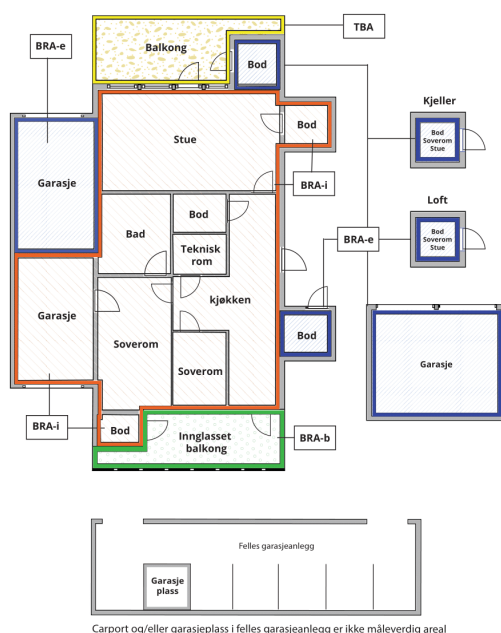
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avviki i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Vedlegg: Takstrappport

Kvernhusrinden 6 , 5281 VALESTRANDSFOSSEN
Gnr 1 - Bnr 35
4630 OSTERØY

Skage Taksering AS
Mongsedalen 9
5918 FREKHAUG

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
02 Etasje	54			54	3	12	66
01 Etasje	70	5		75	36		75
SUM	124	5			39	12	141
SUM BRA	129						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
02 Etasje	Stue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bod		
01 Etasje	Gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom	Bod utv	

Kommentar

BRA-i og BRA-e rom er oppmålt med laser.
Arealer angis i hele m² (uten desimaler) for BRA.

Arealene gjelder for tidspunktet da oppmålingen fant sted.

Øvrige Arealer:

Balkong 3,2 kvm
Terrasse 36,4 kvm
Bod utvendig 4,9 kvm

Arealer rom:

02 Etasje
Stue 16,1 kvm
Soverom 13,9 kvm gulvareal.
Soverom 9,9 kvm gulvareal.
Soverom 7,8 kvm gulvareal.
Bad 7,2 kvm gulvareal.
Bod 3,9 kvm gulvareal.

01 Etasje
Gang 9 kvm
Stue/kjøkken 48 kvm
Vaskerom 6,1 kvm
Bod 2 kvm

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Vedlegg: Takstrapport

Kvernhusrinden 6 , 5281 VALESTRANDSFOSSEN
Gnr 1 - Bnr 35
4630 OSTERØY

Skage Taksering AS
Mongsedalen 9
5918 FREKHAUG

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		24		24	
SUM		24			
SUM BRA	24				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
Kommentar: Ny garasjeport i 2026 montert av Igland Garasjen.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.8.2026	Ole Andre Skage	Takstingeniør

Matrickeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4630 OSTERØY	1	35		2	1234 m ²	Eiendomsverdi.no	Ikke relevant

Adresse
Kvernhusrinden 6

Hjemmelshaver
Kleiveland Daniel, Kleiveland Ragnhild Reigstad

Kommentar
Felles tomt.

Kvernhusrinden 6 , 5281 VALESTRANDSFOSSEN
Gnr 1 - Bnr 35
4630 OSTERØY

Skage Taksering AS
Mongsedalen 9
5918 FREKHAUG

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasjen er fundamentert med ringmur av betong til faste masser. Ytterveggene er med bindingsverk i trevirke, fasaden er kledd med trekledning.

Taket er oppbygget med prefabrikerte takstoler i trevirke, taktekking med betongtakstein.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	20.08.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	31.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	31.08.2026		Gjennomgått		Nei

Kvernhusrinden 6 , 5281 VALESTRANDSFOSSEN
Gnr 1 - Bnr 35
4630 OSTERØY

Skage Taksering AS
Mongsedalen 9
5918 FREKHAUG

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PREISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle

observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 1, Bruksnr 35, Seksjonsnr 2	Kommune:	4630 Osterøy
Adresse:		Grunnkrets:	208 Hauge
Veiadresse:	Kvernhusrinden 6, gatenr 1080	Valgkrets:	1 Hauge
(fra bruksenhet)	5281 Valestrandsfossen	Kirkesogn:	7040606 Osterøy
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	5225 Haugo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	28.12.2010	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	1/2
Arealkilde:				Areal felles tomt:	1 233,8 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gårdsnummer 1, Bruksnummer 35, Seksjonsnummer 2 i 4630 ØSTERØY kommune

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4630/1/35	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	4630/1/35/0/1	0,0
			Mottaker	4630/1/35/0/2	0,0
Seksjonering	Forretning:	27.10.2010	Etablert/Endret	4630/1/35	0,0
	Matrikkelført:	27.12.2010	Etablert/Endret	4630/1/35/0/1	0,0
			Etablert/Endret	4630/1/35/0/2	0,0

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gårdsnummer 1, Bruksnummer 35, Seksjonsnummer 2 i 4630 ØSTERØY kommune

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kvernhusrinden 6	Bolig	129,0	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	129,0	Igangset.till.:	21.10.2009
Energikilde:	Elektrisitet, Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	16.03.2011
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	129,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300095152			Antall etasjer:	2

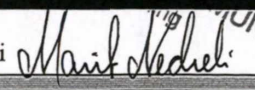
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		75,0		75,0				
H02			54,0		54,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Kommune Unabl to impor grapt +		Osterøy kommune Sektor for teknikk og miljø 5282 Lonevåg Tlf: 56192100 Faks: 56192101		Ferdigattest etter plan og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1	
Ansvarlig søker (navn, adresse) Byggmester Øystein Mosevoll AS Røskeland 5281 Valestrandsfossen			Tiltakshaver (navn, adresse) Øystein Mosevoll Eiendom AS Røskeland 5281 Valestrandsfossen		
FERDIGATTEST ER GITT FOR					
Eiendom/adresse Loftås		Gnr 1	Bnr 35	Festenr	Seksjonsnr
SPESIFIKASJON					
Tiltakets/byggets art Oppføring av 2-mannsbustad.					
Vedtak fattet av Osterøy kommune, Teknisk drift og forvaltning				Vedtak dato 21.10.2009	Saksnr 409/09
Dato sluttkontroll 25.02.2011		Kontrollansvarlig Øystein Mosevoll			
Merknader		Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontroll-dokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93). Ferdigattest utskreven på grunnlag av innkomne kontrollerklæringer fra Byggmester Øystein Mosevoll AS.			
UNDERSKRIFT					
Sted Hatland		Dato 16.03.2011	Stempel/underskrift Marit Nedreli 		
KOPI SENDT TIL					
Funksjon	Navn		Adresse		
Funksjon	Navn		Adresse		
Funksjon	Navn		Adresse		
Funksjon	Navn		Adresse		
Funksjon	Navn		Adresse		
Funksjon	Navn		Adresse		
Funksjon	Navn		Adresse		
Funksjon	Navn		Adresse		

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 2010/1026597/200
Attestingstidspunkt 2026-08-19 08:56

Side 1 av 7

Melding til tinglysning

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Rekvirent av tinglysning

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
990611629	MOSEVOLL ØYSTEN EIENDOM AS	5281 VALESTRANDSFOSSEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
990611629	MOSEVOLL ØYSTEN EIENDOM AS		5281 VALESTRANDSFOSSEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1253	1	35

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
1253	1	35	0	1	1/2	Boligseksjon	Nei	Nei
1253	1	35	0	2	1/2	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysning er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 1026597 Tinglyst: 28.12.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Side 1 av 1

27.12.2010 13.03

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 2010/1026597/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-19 08:56

Side 2 av 7

Begjæring om ¹⁾ ☒ Oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksering

Rekvirentens navn <i>Cyptem Mosevoll Eiendom A/S</i> Adresse <i>Røskelund</i> Postnr. Poststed <i>5281 Valeshaugdalsfossen</i> (Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. <i>990611629</i>	Ref. nr. Plass for tinglysingsstempel
--	--

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.
<i>1253</i>	<i>Osterøy</i>	<i>1</i>	<i>35</i>

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
<i>990611629</i>	<i>Cyptem Mosevoll Eiendom A/S</i>	

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr.	For-mål	Brek (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brek (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brek (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brek (teller)	Til-leggs-areal
4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)	
1	<i>B</i>	<i>100</i>		13				25				37			
2	<i>B</i>	<i>100</i>		14				26				38			
3				15				27				39			
4				16				28				40			
5				17				29				41			
6				18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere:				<i>200</i>	= nevner:				<i>200</i>						

4. Supplerende tekst ⁷⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Rekvirentens underskrift
<i>27.10.2010</i>	<i>Cyptem Mosevoll</i>

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/10-2005 RF

Side 1 av 3

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 2010/1026597/200
Attestingstidspunkt 2026-08-19 08:56

Side 3 av 7

5. Egenerklæring
Undertegnede erklærer at
a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d) ☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboelendommen
h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter		
Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
<i>Valerhand 27.10.2010</i>	<i>Øystein Mosevoll</i>	

Dato	Rekvirentens underskrift
<i>27.10.2010</i>	<i>Øystein Mosevoll</i>

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/10-2005 RF

Side 2 av 3

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 2010/1026597/200
Attestingstidspunkt 2026-08-19 08:56

Side 4 av 7

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering §)	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller	
☐ Styret erklærer at samelemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
☐ Befaring er foretatt				
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)				
☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor				
☒ Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
1	35			Osterøy
Dato		Stempel og underskrift		
01.12.2010.		Manit Vedel		
		 OSTERØY KOMMUNE Teknisk forvaltning		

Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysning. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samelebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor samelemøtet samtykker er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Rekvirentens underskrift
27.10.2010	Ole Petter Moseroll

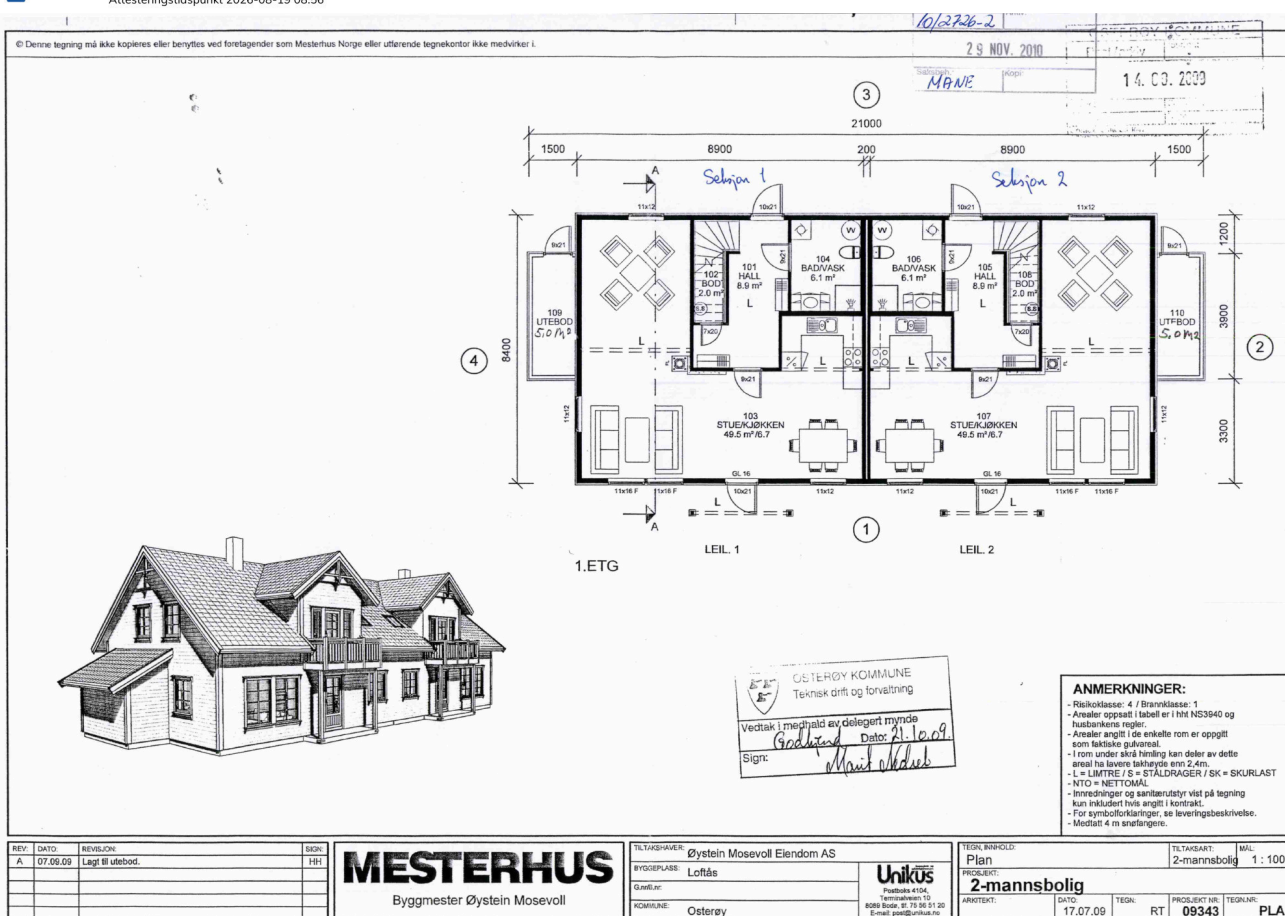
Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/10-2005 RF

Side 3 av 3

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Side 5 av 7

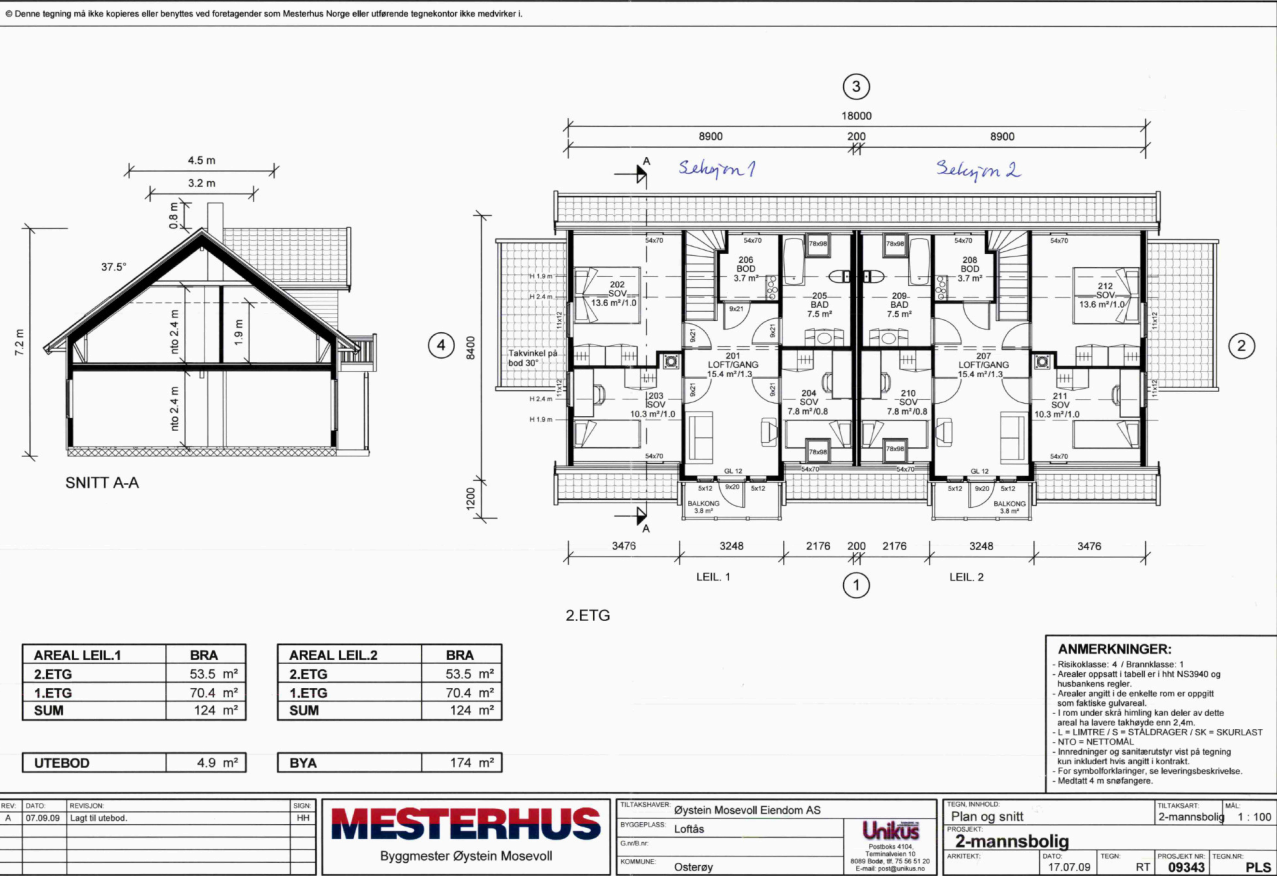


Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 2010/1026597/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-19 08:56

Side 6 av 7



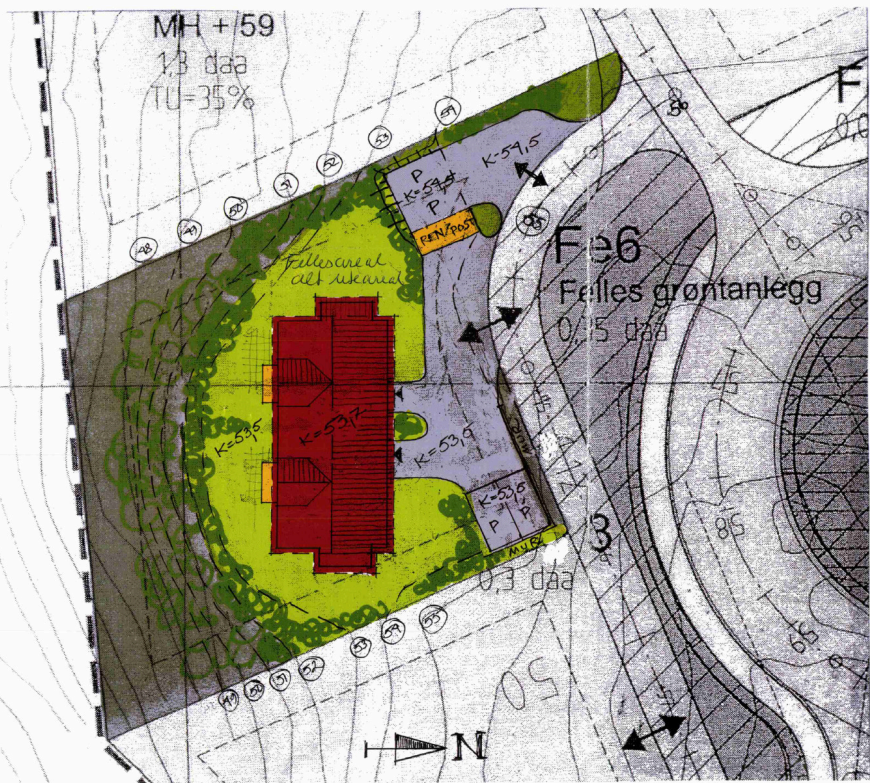
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 2010/1026597/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-19 08:56

Side 7 av 7

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



Utarbeidet av
Unikås
Postboks 4104
Ferminalveien 10
8099 Skjerv, 87 75 96 51 20
E-mail: post@unikas.no

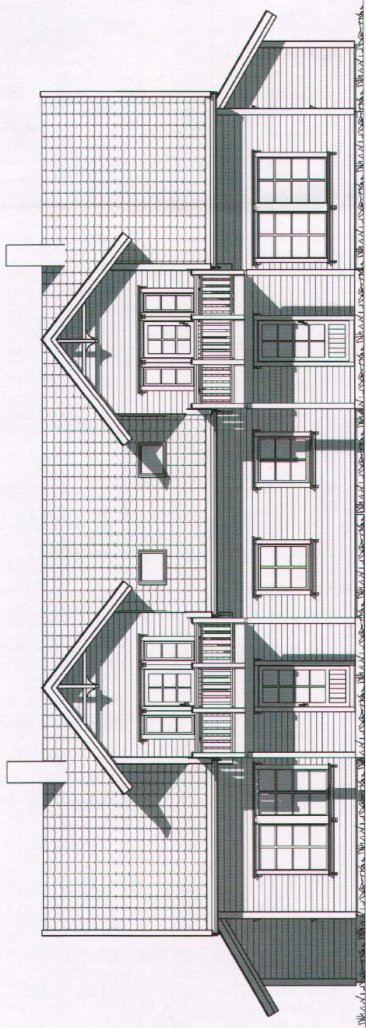
REV.	DATE	REVISION	BOM

Byggmester Øystein Mosevoll	
TEKSTHÅVER:	Gnr/Bnr:
Øystein Mosevoll Eiendom AS	1/35
PROSJEKTPASS:	KOMMUNE:
Loftås	Osterøy

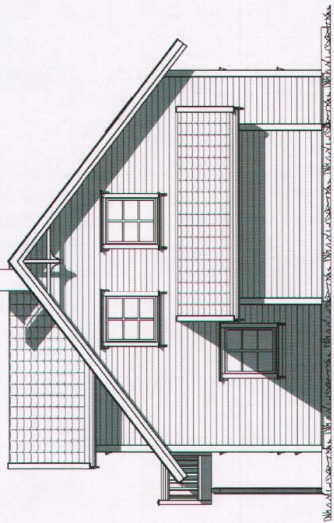
TEGN. INNHOLD:		MÅLESTOKK:	
Utomhusplan tomt B1-5			
PROSJEKT:		PROSJEKT NR.	
Tomannsbolig - Loftås		09343	
ARKTEKT:	DATE:	TEGN:	REV:
LI	10.09.09	lib	TEGN NR.
			07.02

Vedlegg: Kommunalinformasjon

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.

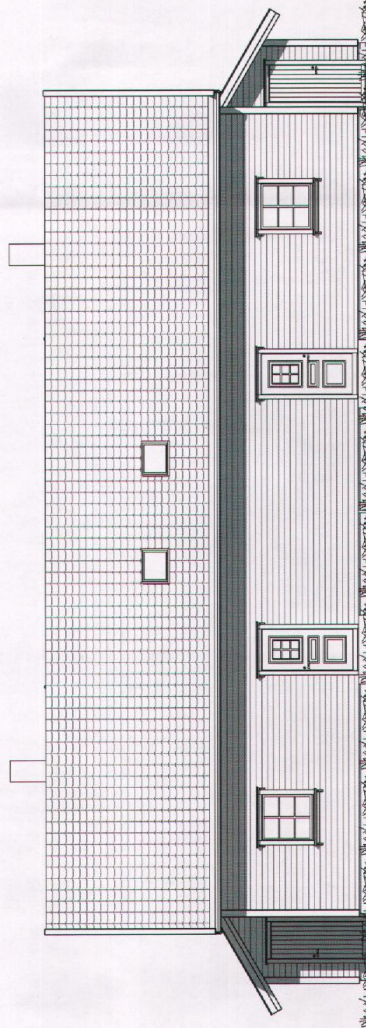


FASADE 1

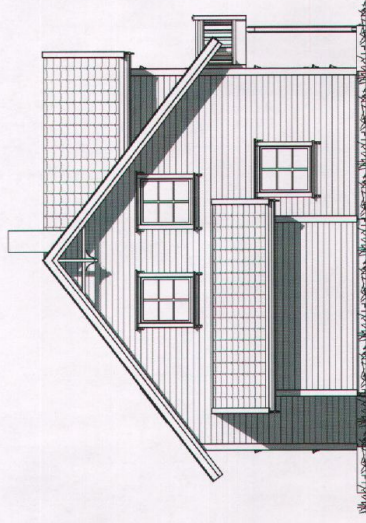


OSTERØY KOMMUNE
Post/arkiv
14.03.2009

FASADE 2



FASADE 3



FASADE 4

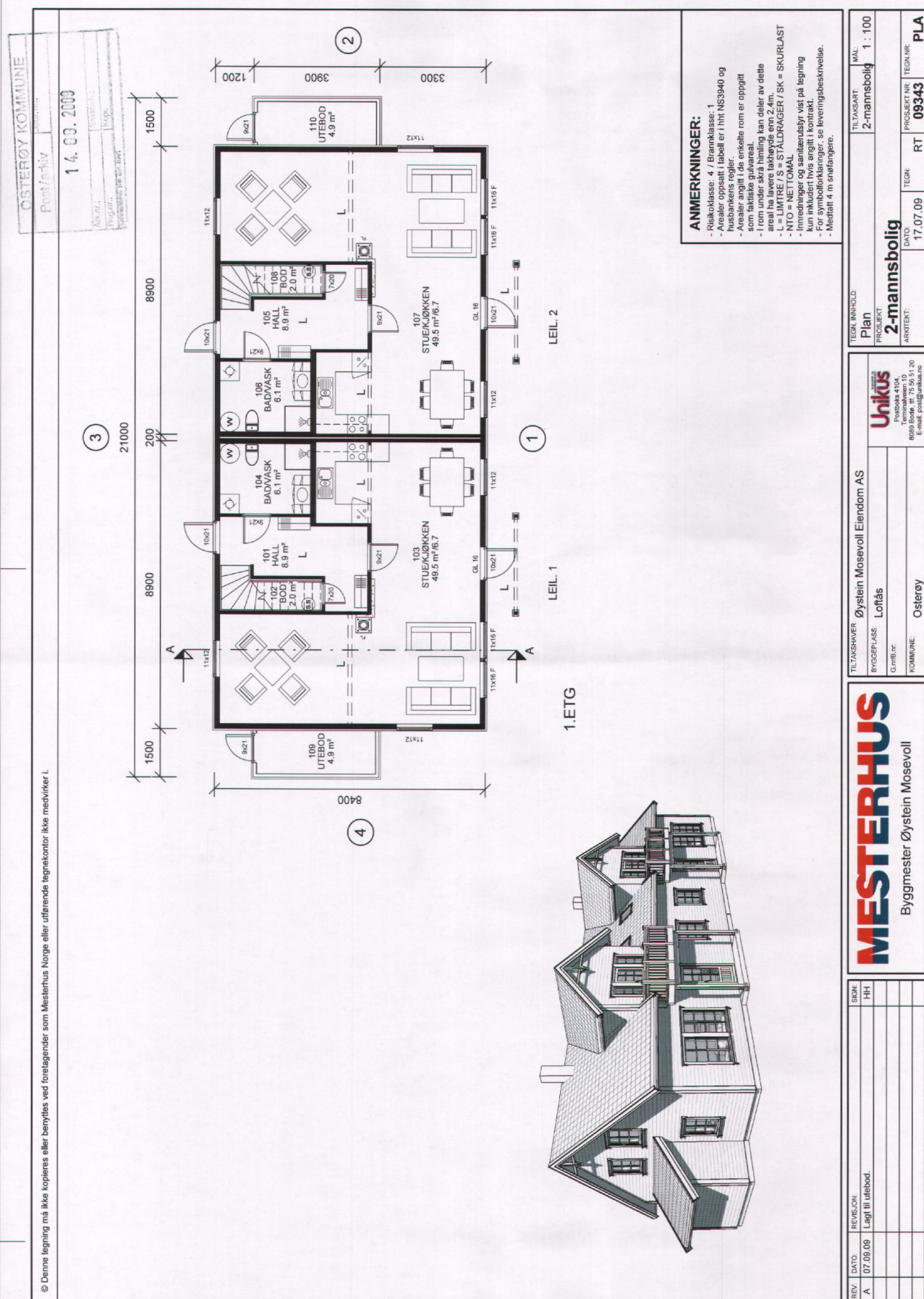
REV	DATE	REVISION	SEK	HH
A	07.09.08	Lagt til utebod.		

MESTERHUS Byggmester Øystein Mosevoll	
TILTAARHAVER: Øystein Mosevoll Eiendom AS	
BYGGEP.LASS: Loftås	
Grunn.nr: Osterøy	
KOMMUNE: Osterøy	

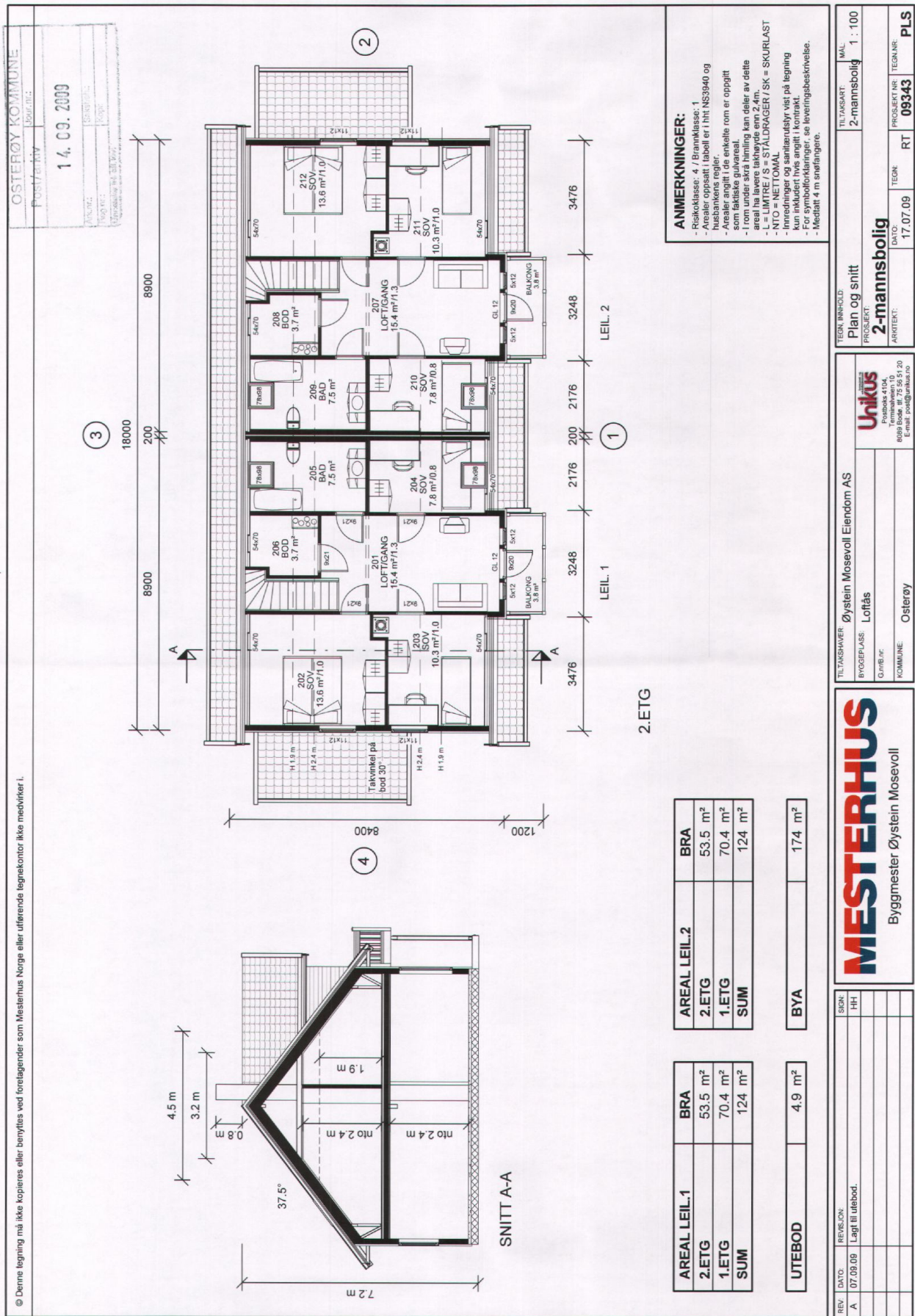
TEGN. INNHOLD: Fasader		TEGN. ART: 2-mannsbolig	MAL: 1 : 100
PROSJEKT: 2-mannsbolig			
ARKTEKT:	DATE: 17.07.09	TEGN: RT	PROSJEKT NR: 09343
		TEGNING: FAS	

Unikus Postboks 4104, 0409 Bodø ill 75 56 51 20 E-mail: post@unikus.no	
--	--

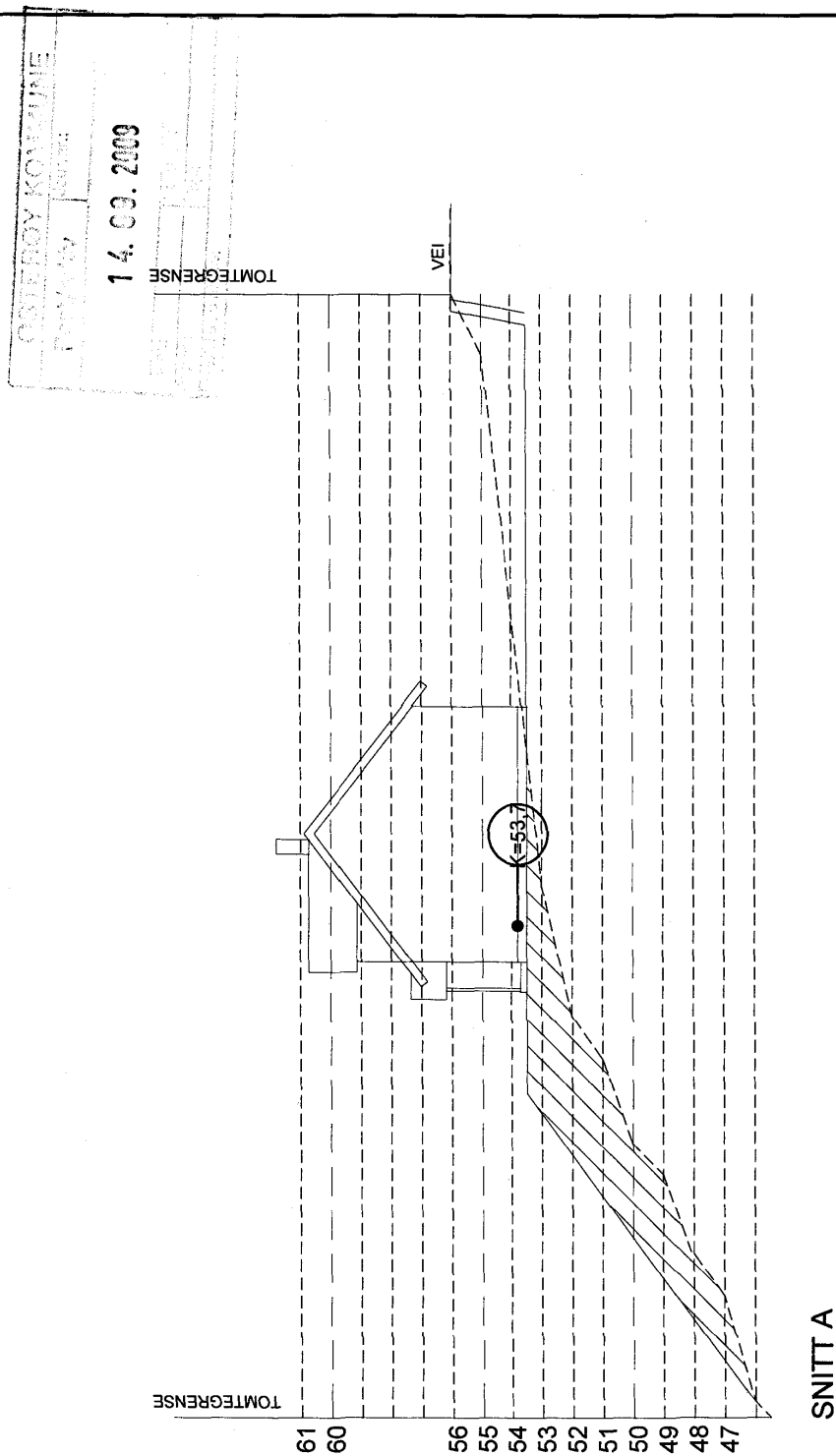
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



TEGN. INNHOLD:	MALESTOKK:
Terrengsnitt A tomt B1-5	1 : 200
GNR./Bnr.: 1/35	PROSJEKT NR:
PROSJEKT:	09343
ARKITEKT:	TEGN. NR:
LI	10.09.09
REV:	07.03

Byggmester Øystein Mosevoll

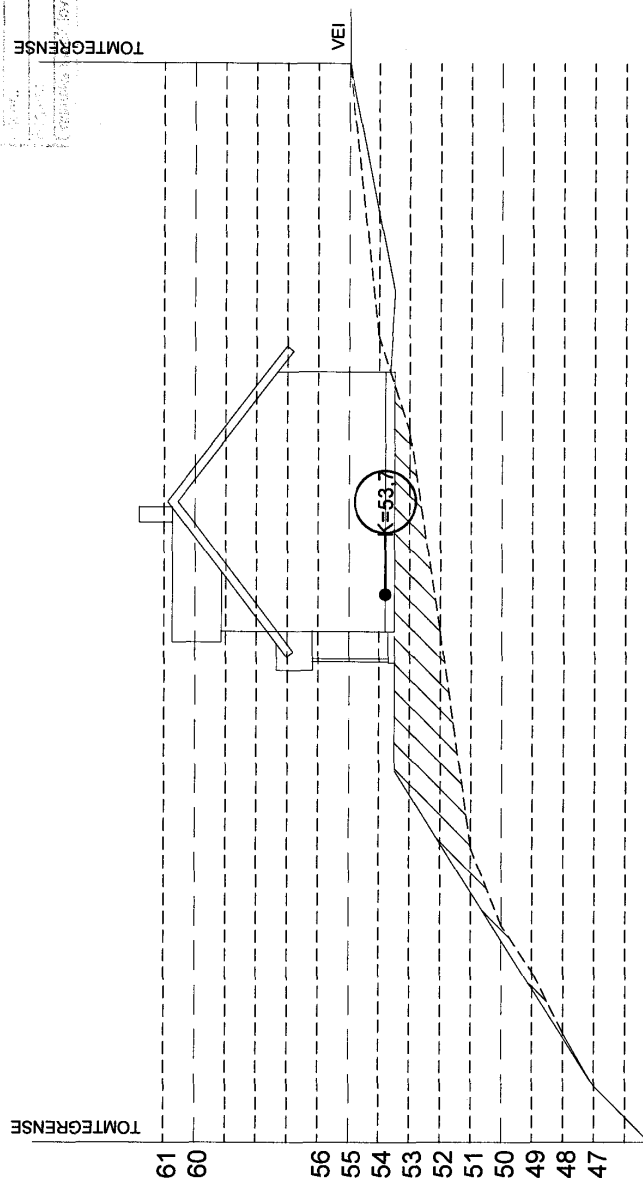
Utarbeidet av
Unikus
Postboks 4104,
Terminalveien 10
8098 Bode, tlf. 75 56 51 20
E-mail: post@unikus.no

Tiltakshaver:

Øystein Mosevoll Eiendom AS

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

ØSTESØY KOMMUNE	
Prosjekt	14.03.2003
Rev.	
Tegn.	
Dato	
Rev.	
Tegn.	
Dato	



SNITT B

TEGN. INNHOLD:		MÅLSTOKK:	
Terengsnitt B tomt B1-5		1 : 200	
Gnr./Bnr.: 1/35		PROSJEKT NR. 09343	
Tomannsbolig - Loftås		TEGN. NR. 07.04	
ARKITEKT:	DATO:	REV:	
LJ	10.09.09	lis	

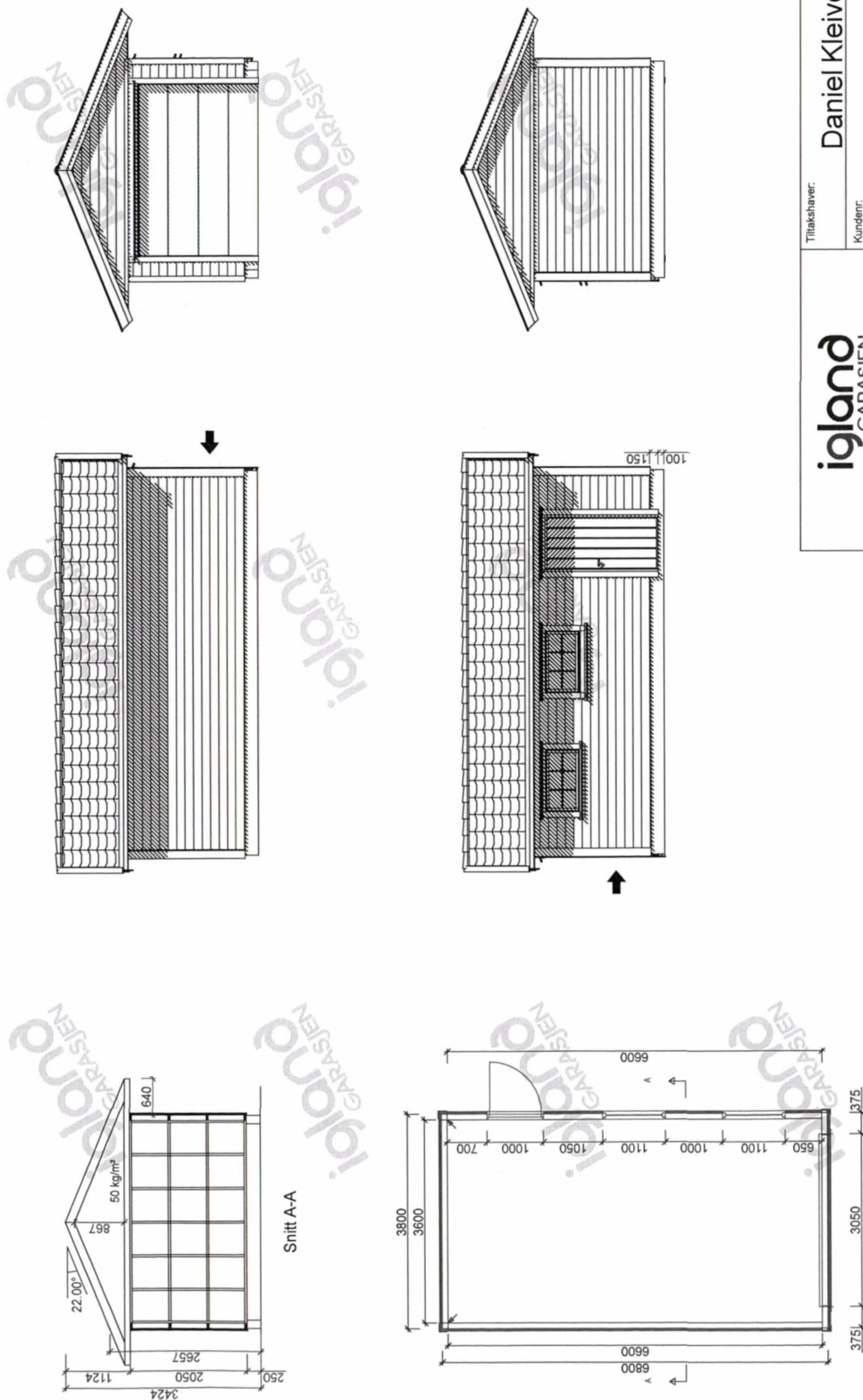
Byggmester Øystein Mosevoll

Utleier av
Unikus
Postboks 4104,
Terminaleveien 10
8089 Bodø tlf. 75 56 51 20
E-mail: post@unikus.no

Tilakshaver:

Øystein Mosevoll Eiendom AS

Vedlegg: Kommunalinformasjon



igland GARASJEN		Tiltakshaver: Daniel Kleiveland	
Kundnr:		831303	Konstr/tegnr: meb
BYA= 25,84	BRA= 23,76	Ordrenr/tilbudnr: 136183	Takvinkel: 22°
Målestokk: 1:100		Model: FJÆRE	Dato: 24.11.17
Gnr:	Bnr:	Tegningnr: 13611512	
Tegningen er igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav må ellers fremføres.			
		Tlf: 37 25 70 70 E-post: post@garasjer.no	

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune KNR GNR BNR FNR SNR
Osterøy 4630 - 1 / 35 / 0 / 2



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm

- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktbeste

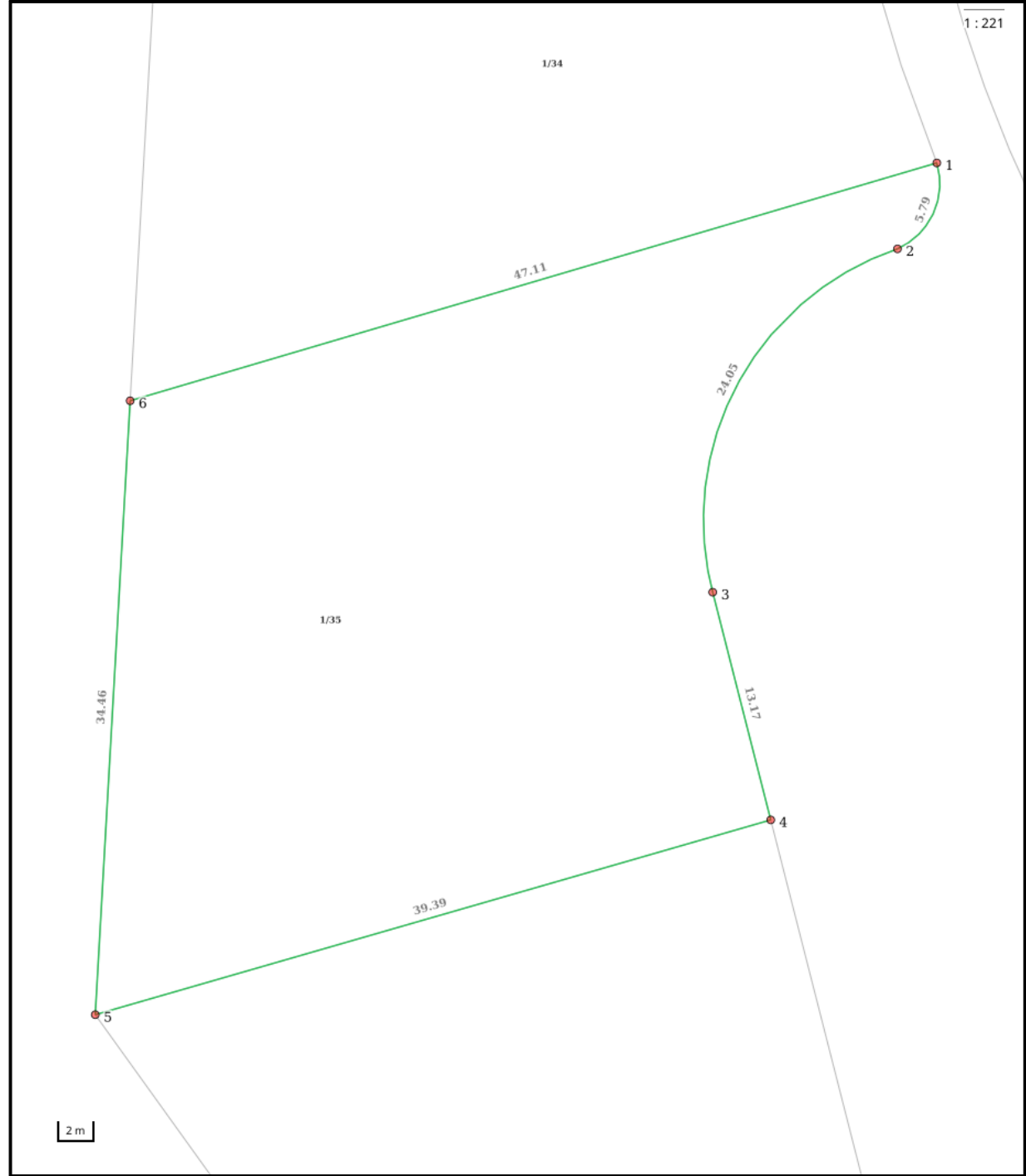
Symboler

- Bygningspunkt
 - △ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gårdsnummer 1, Bruksnummer 35, Seksjonsnummer 2 i 4630 ØSTERØY kommune

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler	○ Bygningspunkt	
11 - 30 cm.	Over 500 cm	— Veikant	 Punktfeste	△ Sefrak kulturminne	
31 – 200 cm	Ikke angitt			se ambita.com/sefrak for fargeforklaring	

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gårdsnummer 1, Bruksnummer 35, Seksjonsnummer 2 i 4630 ØSTERØY kommune

Areal og koordinater

Areal: 1 233,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

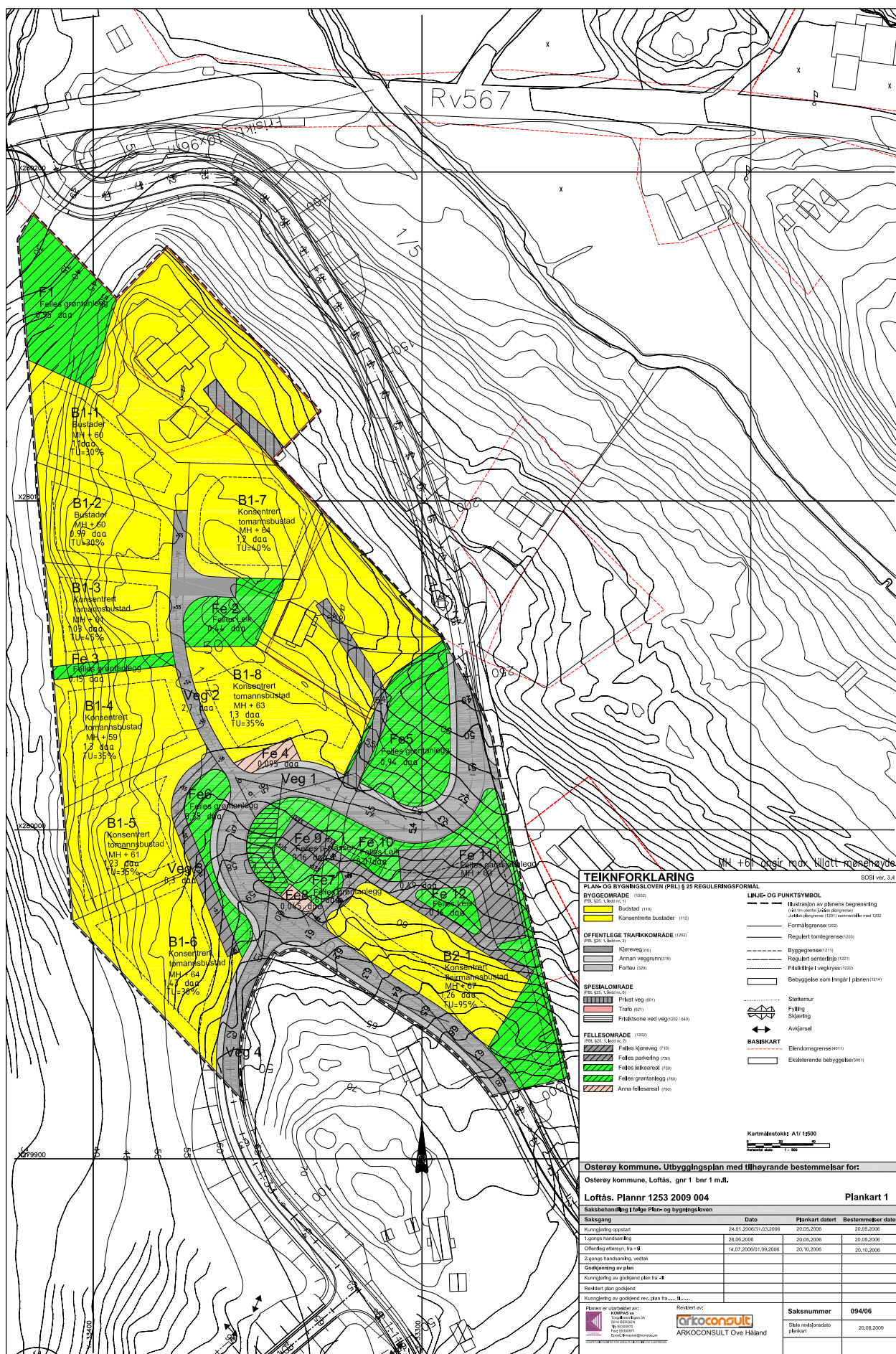
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 713 838,03	304 817,69	5,79m	Tatt fra plan	13	4,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 713 833,03	304 815,94	24,05m	Tatt fra plan	13	-16,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 713 812,92	304 807,39	13,17m	Tatt fra plan	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 713 800,51	304 811,79	39,39m	Tatt fra plan	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 713 786,18	304 775,10	34,46m	Tatt fra plan	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 713 820,62	304 773,91	47,11m	Tatt fra plan	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

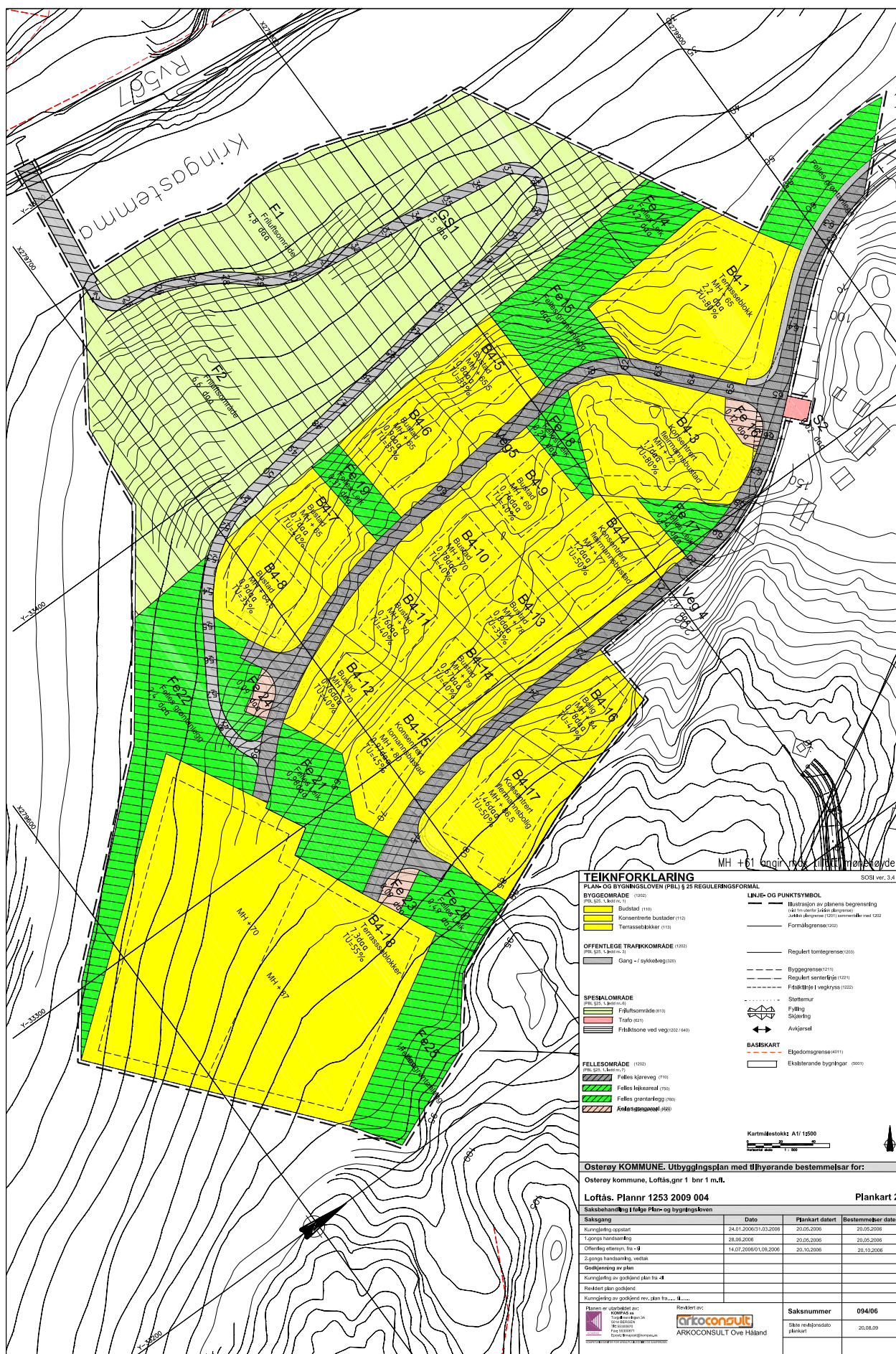
Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Eierseksjonssameiet gnr. 1 bnr. 35, Osterøy kommune

Dato: 29.08.2026

Sted: Vaksmondefossen

Begge seksjonene i sameiet var representert.

Seksjon nr. 1: Ole M. Tysse

Seksjon nr. 2: Daniel Kleiveland

Sak 1 – Endring av vedtektene

Årsmøtet behandlet forslag til nye vedtekter for sameiet.

De nye vedtektene regulerer blant annet enerett til bruk av de to eksisterende garasjene på sameiets fellesareal:

- Seksjon nr. 1 gis enerett til bruk av garasje med **bygningsnr. 300714813**, som vist på **Vedlegg 1A**.
- Seksjon nr. 2 gis enerett til bruk av garasje med **bygningsnr. 300732511**, som vist på **Vedlegg 1B**.

Eneretten gjelder i 30 år fra vedtaksdato og følger den enkelte seksjon ved eierskifte.

Vedtak:

Vedlagte nye vedtekter med Vedlegg 1A og Vedlegg 1B vedtas og erstatter tidligere vedtekter for sameiet.

Vedtaket ble fattet enstemmig.

Møteleder

Navn: Daniel Kleiveland

Signatur: Daniel Kleiveland

Seksjonseier valgt til å medundertegne protokollen

Navn: Ole M. Tysse

Signatur: OTT.

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET GNR. 1 BNR. 35

Osterøy kommune

Adresse: Kvernhusrinden 6 og 8, 5281 Valestrandsfossen

§ 1 Sameiet

Sameiet består av de to eierseksjonene på gnr. 1 bnr. 35 i Osterøy kommune.

§ 2 Styret

Sameiet skal ha to styremedlemmer, ett fra hver seksjon.

§ 3 Enerett til bruk av garasjer

Seksjonseierne gis enerett til bruk av hver sin garasje beliggende på sameiets fellesareal.

Seksjon nr. 1 har enerett til bruk av garasje med **bygningsnr. 300714813**, slik denne er vist på **Vedlegg 1A – Situasjonsplan garasje seksjon 1**.

Seksjon nr. 2 har enerett til bruk av garasje med **bygningsnr. 300732511**, slik denne er vist på **Vedlegg 1B – Situasjonsplan garasje seksjon 2**.

Eneretten omfatter garasjen og det arealet som opptas av selve garasjebygningen, slik denne fremgår av situasjonsplanen.

Eneretten gjelder i **30 år fra datoen disse vedtektene vedtas**, med mindre eneretten tidligere endres i samsvar med eierseksjonsloven.

Eneretten er knyttet til den enkelte seksjon og følger seksjonen ved eierskifte.

§ 4 Vedlikehold og kostnader

Den seksjonseieren som har enerett til bruk av den enkelte garasje, har ansvar for vedlikehold, reparasjon og øvrige kostnader knyttet til garasjen.

Slike kostnader skal bæres av den aktuelle seksjonseieren og skal ikke belastes den andre seksjonseieren.

§ 5 Øvrige forhold

For forhold som ikke er regulert i disse vedtektene, gjelder eierseksjonsloven.

Vedlegg: Ekstraordinært årsmøte 29.08.1490499680673866

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte den 29/8/2026.

Seksjon nr. 1

Navn: Ø.M. Tjese

Signatur: Ø.M. Tjese

Seksjon nr. 2

Navn: Daniel Kleinland

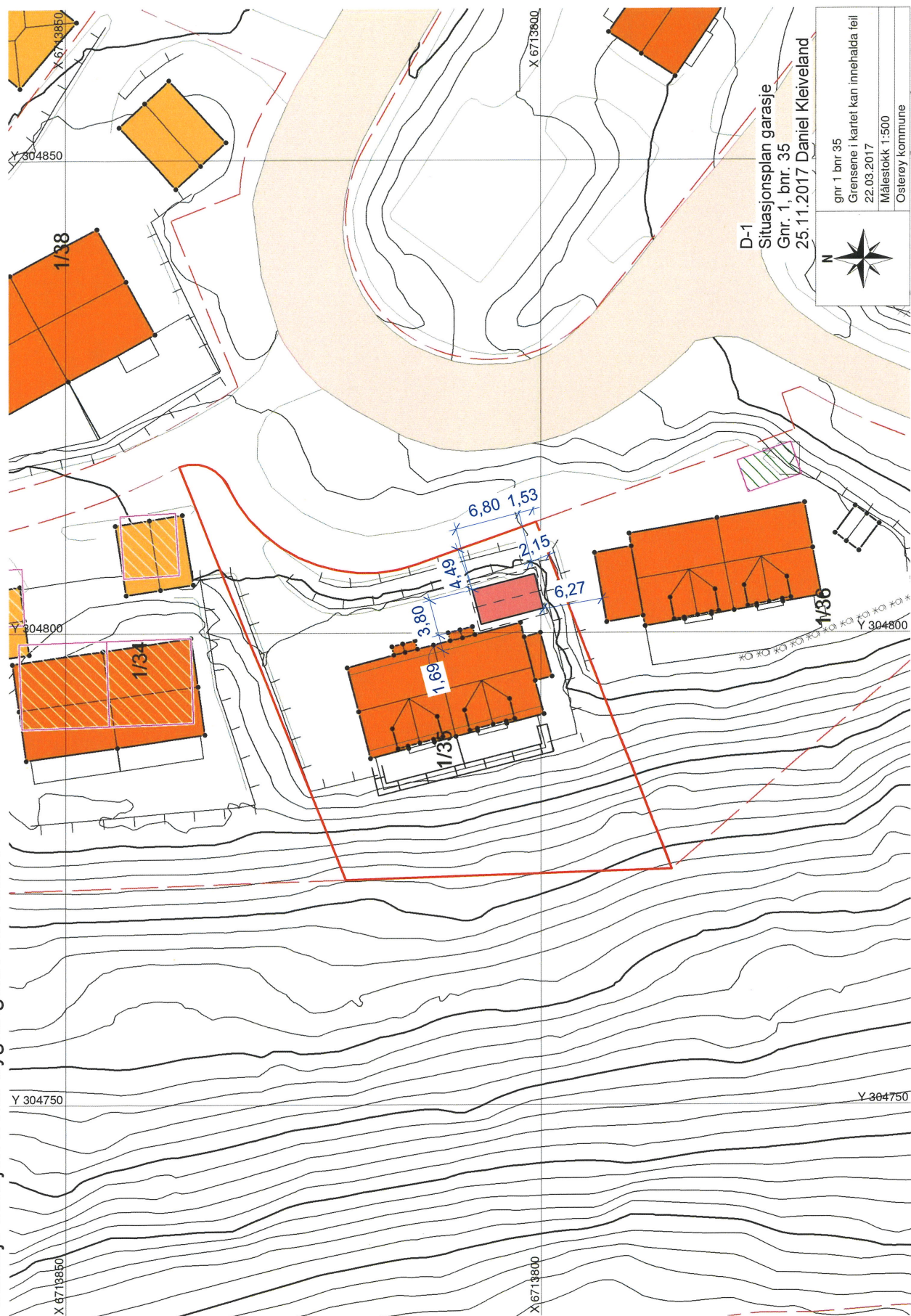
Signatur: Daniel Kleinland

Vedlegg

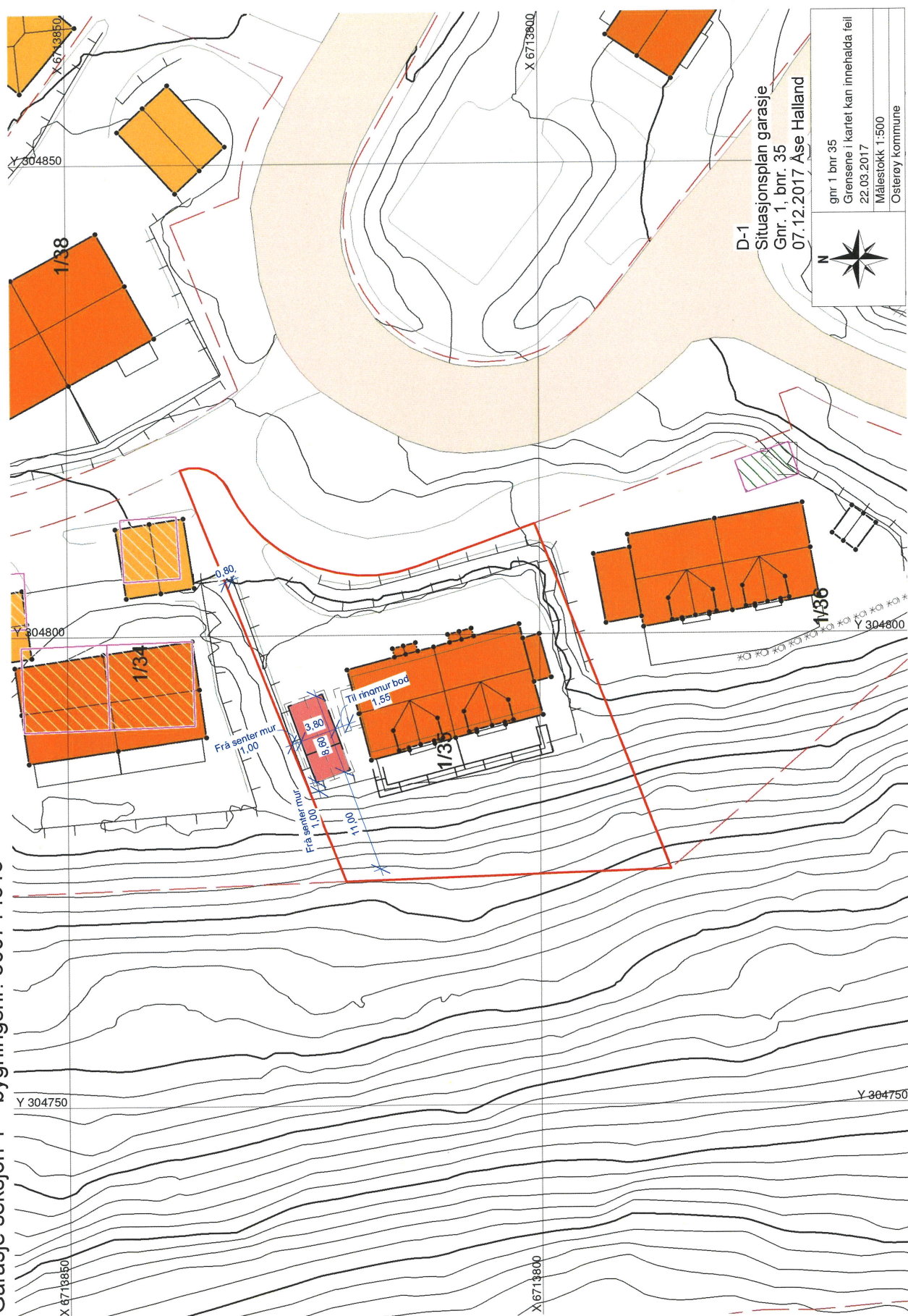
Vedlegg 1A: Situasjonsplan garasje seksjon 1 – bygningsnr. 300714813

Vedlegg 1B: Situasjonsplan garasje seksjon 2 – bygningsnr. 300732511

Garasje seksjon 2 har bygningsnr. 300732511



Garasje seksjon 1 – bygningsnr. 300714813



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én** fordi forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien



www.sparebank1.no



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din
lånesøknad
ved å skanne
QR-koden!

SpareBank 
SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

i Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Trygghet for deg som boligkjøper



Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring



Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet 7 400 kr

Selveierleilighet og rekkehus 11 500 kr

Ene-, tomannsbolig og tomt 16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside [her](#).

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oppdragsnr: 2711260270 / Andreas Grimstad Salbu, tlf. 90 60 40 48

Kvernhusrinden 6, 5281 Valestrandsfossen

Gnr. 1, bnr. 35, snr. 2 i Osterøy kommune

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ☐ Nei ☐Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ☐ Nei ☐Jeg gir bud som: Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ☐**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniD.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

